



Le guide de l'assistance technique des responsables de copropriété



Une mine d'informations pour les copropriétés !



ARC-Services

La coopérative technique de l'ARC

7, rue de Thionville - 75019 Paris
Tél.: 01.40.30.42.82 • technique@arc-copro.fr

SOMMAIRE

LE GUIDE DE L'ASSISTANCE TECHNIQUE DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ*

Ce guide donne, pour chaque produit ou service, tous les renseignements nécessaires pour bien les choisir ou négocier et éviter de tomber dans les pièges tendus par certains professionnels. Voici la liste des chapitres que contient ce guide.

INTRODUCTION	6
PARTIE I : SERVICES PROPOSÉS PAR L'ARC NATIONALE, ARC-SERVICES ET COPROPRIÉTÉ FORMATION	13
I.1. Les livrets d'accueil	13
I.2. Les formations de l'ARC Nationale et ARC-SERVICES	14
I.3. Pour obtenir par tous les moyens une réponse à vos questions sur tous les sujets	15
I.4. Les permanences assurées par l'ARC Nationale et sa coopérative technique	16
I.5. Assistance aux contrôles des comptes et de la gestion	17
<i>Les dix séries de contrôle nécessaires pour bien analyser les comptes et la gestion de sa copropriété</i>	<i>18</i>
I.6. Assistance à la maîtrise des charges de chauffage et d'eau	23
<i>Les outils et les services de l'ARC Nationale</i>	<i>24</i>
I.7. La « coopérative » de l'ARC Nationale réservée aux adhérents de l'ARC Nationale : mode d'emploi pour une utilisation optimum	25
1. Services gratuits	25
2. Services payants	25
3. Groupement d'achat	27
4. Les produits et matériels d'entretien	28
5. L'éclairage des parties communes	30
6. Les containers	36
7. La négociation du prix du fioul	37
8. Chauffage collectif : négocier le prix de l'énergie avec ARC-Services	39
I.8. Les outils informatiques	41
1. Les « APPLIS » d'ARC-Services	41
2. L'ARC Nationale vous aide à comprendre et à réduire vos charges	42
I.9. Prestations et outils comptables proposés dans le cadre de l'accompagnement des syndicats bénévoles	44
I.10. Assistance à la gestion des ressources humaines (Gardiens et employés d'immeuble)	53
<i>De nouveaux services pour accompagner nos adhérents dans la gestion du personnel d'immeuble</i>	<i>54</i>

* Désignent les conseils syndicaux et les syndicats bénévoles

PARTIE II : MAINTENANCE ET TRAVAUX D'ENTRETIEN DANS LA COPROPRIÉTÉ 57

II.1. Contrats de maintenance et d'entretien : comment et quoi (re)négocier ? 57

1. Faire le recensement de tous les contrats et en obtenir un exemplaire	57
2. Faire une première analyse et un premier balayage des contrats	60
3. Comment lire un contrat de façon approfondie ?	61
4. Comment renégocier un contrat	62
5. Les deux « logiques » des entreprises à l'œuvre dans les contrats	62
6. Les différents types de situations rencontrées	63
7. Les objectifs de la copropriété pour bien négocier	65
8. Points à contrôler ou à faire inscrire dans un contrat.....	65
9. Prévoir un bordereau de prix pour les travaux non compris dans le contrat	68
10. Maîtriser les augmentations annuelles.....	68
11. Mettre en place des outils simples de suivi et de contrôle	71
12. Prévoir des pénalités pour non-respect du contrat	71
13. Vérifier la bonne application du taux de TVA sur les factures.....	72

II.2. La gestion des petits travaux 75

1. Obtenir des devis et des factures détaillés	75
2. Contrôler les heures facturées et les prix unitaires de la main-d'œuvre	77
3. Faire du gardien un partenaire.....	78
4. Contrôler les prix unitaires des fournitures	78
5. Rechercher soi-même des entreprises	78
6. Obliger son syndic à régler rapidement les entreprises.....	79
7. Principaux délais de prescription et durée de conservation des documents de la copropriété.....	80
8. Le carnet d'entretien de la copropriété	81

PARTIE III : LES GROS TRAVAUX 85

III.1. Généralités 85

1. Les outils pour bien lancer un projet de rénovation	85
2. La gestion d'un carnet d'entretien programmatique.....	96
3. Tout sur le fonds travaux : le droit et la mise en pratique	99
4. La maîtrise d'œuvre des gros travaux en copropriété	105
5. Le coordonnateur de sécurité.....	108
6. Rénovation : Comment l'ARC Nationale vous aide à réaliser des travaux.....	112
7. Le financement des travaux.....	116
8. Le calendrier de paiement et l'intérêt de la retenue de garantie	125
9. Tout savoir sur la réception des travaux.....	127
10. Quand doit-on faire un ravalement ?	129

III.2. Exemple de gros travaux	131
1. Réfection des façades	131
2. Les menuiseries extérieures	132
3. Isolation thermique par l'extérieur.....	136
4. La surélévation en copropriété	137

PARTIE IV : EAU, CHAUFFAGE, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET DE FLUIDES 141

IV.1. Chauffage et Eau Chaude Sanitaire (ECS) collectifs : tout savoir sur votre chaufferie	141
1. Tout savoir concernant les chaufferies.....	141
2. La rénovation de la chaufferie	144
3. Optimiser le fonctionnement de la chaufferie	149
4. L'énergie solaire	163
5. Règlementations.....	167

IV.2. Les économies d'énergie	171
1. Les travaux sur parties privatives.....	171
2. Electricité : limiter les consommations.....	174
3. L'individualisation des charges de chauffage.....	176
4. La régulation du chauffage	181
5. La ventilation	183
6. Les petits travaux en chaufferie.....	186
7. Bien négocier ses contrats de fourniture de gaz et d'électricité.....	190
8. Comment bien utiliser l'aide d'un bureau d'études ?	193

IV.3. L'eau	194
1. Le comptage individuel de l'eau	194
2. Les contrats de comptage d'eau	198
3. La maîtrise de l'eau : un éco-bilan indispensable	203
4. Les fuites	203
5. L'individualisation des contrats d'eau.....	205
6. Traitement de la corrosion des réseaux.....	208
7. Les réseaux d'assainissement.....	210

PARTIE V : PRÉSERVATION DE LA SÉCURITÉ ET DE LA SANTÉ EN COPROPRIÉTÉ 211

V.1 La Sécurité incendie	211
1. Les extincteurs.....	211
2. Les blocs d'éclairage de sécurité.....	215
3. Les systèmes de désenfumage.....	217
4. Les plans d'évacuation « incendie ».....	219
5. La détection incendie en copropriété	221
6. Sécurité incendie.....	224

V.2 La Sécurité des biens et des personnes	230
1. Le contrôle d'accès	230
2. Les portes blindées	238
3. Les règles à connaître pour installer un système de vidéoprotection dans une copropriété	241
V.3 La mise en sécurité électrique	247
V.4 La santé dans l'habitat	255
1. L'amiante et les matériaux contenant de l'amiante (recherche et suivi).....	255
2. C.R.E.P. Peinture au plomb et copropriétés : éviter les pièges	260
3. Le plomb dans l'eau	261
4. Les légionelles en copropriété	266
5. Le nettoyage des vide-ordures	270
6. Le traitement contre les graffitis	271
7. Traitement contre les blattes	273
8. La lutte contre les termites.....	273
9. Traitement contre les rats et souris.....	275
10. La lutte contre la mûre.....	277
V.5 Point sur les diagnostics obligatoires	278
V.6. Accessibilité et copropriété	281
PARTIE VI : LES AUTRES EQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS	285
VI.1. Les Boîtes aux lettres	285
1. Immeubles dont le permis de construire est postérieur au 12 juillet 1979	285
2. Immeubles dont le permis de construire est antérieur au 12 juillet 1979	286
3. L'accès aux boîtes aux lettres	287
4. La signalisation.....	288
5. Les autres critères de choix.....	289
VI.2. Les boîtes à colis connectées	290
VI.3. La fibre optique	293
1. La fibre optique, où en est-on ?	293
2. Processus de raccordement final	295
3. Après l'installation.....	296
VI.4. Les antennes de téléphonie mobile les nouveautés via la loi Macron	298
VI.5. Les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (VE / HR)	299
1. Quelles sont les obligations ?	299
2. Modifications apportées par la loi de transition énergétique.....	307

VI.6. Les vélos en copropriété	309
VI. 7. Les ascenseurs	312
1. La Sécurité des ascenseurs.....	312
2. Ascenseur : Le contrat.....	315
3. Contrat d'Entretien des ascenseurs.....	320
4. Téléalarme des ascenseurs, la fin des lignes RTC.....	326
5. Contrôle quinquennal obligatoire des ascenseurs : mode d'emploi.....	328
6. Ascenseurs connectés	334
VI. 8. Les portes automatiques de garages	335
VI. 9. Les réseaux électriques et gaziers	337
VI.10. Les pompes de relevage	339
VI.11. Les Composteurs en copropriété	341
PARTIE VII : ASSURANCES	345
VII.1. Les assurances	345
VII.2. La protection juridique	348
VII.3. La gestion des sinistres	351
PARTIE VIII : ESPACES VERTS	359
VIII.1 Les contrats de maintenance des Espaces Verts	359
VIII.2. Les jeux et mobilier d'extérieur	365
LES NOUVEAUX GUIDES 2025/2026 ET LES ANCIENS.....	367
LES NOUVELLES MESURES À VENIR...	374
INDEX DES THÈMES MAJEURS	375

L'ARC NATIONALE ET SA COOPERATIVE TECHNIQUE EN ACTION !



Cette année, nous fêtons les 60 ans de la loi du 10 juillet 1965, loi matrice de tous les règles régissant les copropriétés. Le présent guide est ainsi, une fois de plus, édité et proposé aux adhérents de l'ARC en intégrant des actualisations, des compléments, des corrections aussi.

Lancé traditionnellement lors du Salon Indépendant de la Copropriété (un peu avant le beaujolais !), cette année encore il sera distribué gratuitement en format papier, puis sera disponible toute l'année au siège de l'ARC et téléchargeable en version numérique sur le site de l'association.

Ce guide vous propose un survol assez exhaustif des thématiques techniques touchant à la Copropriété. Chaque année, de nouveaux sujets prennent de l'importance, d'autres deviennent moins pertinents et sont réduits. Ces dernières années, les thématiques émergentes ont été celles liées à la Rénovation énergétique et aux équipements tels les prises de recharge des véhicules électriques (IRVE).

La Copropriété, son écosystème et ses problèmes ont bien changé depuis 1965, mais vous pouvez compter sur l'ARC pour toujours vous apporter des solutions et conseils pertinents et cela en accord avec les préoccupations du temps présent.

Qui sommes-nous ?

Sans aucun doute, l'ARC Nationale est la principale association de défense des intérêts des copropriétés qui assiste les conseillers syndicaux, les syndic non professionnels et représentant des AFUL et des ASL dans leurs missions.

Notre association a été créée il y a plus de 35 ans, représentant actuellement plus de 18.000 copropriétés, cumulant presque 800.000 lots principaux.

Les adhérents de l'ARC Nationale sont répartis sur l'ensemble du territoire français ayant des copropriétés adhérentes, bien évidemment sur Paris et la région Parisienne, mais également dans toutes les régions : Bretagne, Normandie, Hauts-de-France, Grand Est, Pays de la Loire, Centre Val de Loire, Bourgogne Franche-Comté, Nouvelle Aquitaine, Auvergne Rhône-Alpes, Occitanie, PACA, Corse, et même dans les DOM-TOM, particulièrement en Martinique.

L'ARC Nationale est une association reconnue comme représentative ; elle est reconnue par le Ministère de la Ville, le Ministère de l'Economie et des Finances, le Ministère du Travail et celui de l'Environnement ; elle siège à la Commission Nationale Paritaire des gardiens et employés d'immeuble, dans les Commissions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, au Conseil National du Bruit, à l'AFNOR, etc.

Dans son élan, l'ARC Nationale lançait dès 1990 sa coopérative technique, ARC SERVICES, avec pour objectifs initiaux :

- D'acquérir une meilleure connaissance des produits et prestations nécessaires aux copropriétaires (Produits d'entretien, boîtes aux lettres, extincteurs, combustibles, etc.) ;

- D'obtenir des prix négociés sur ces produits et permettre aux adhérents de réaliser ainsi des économies importantes, autrement dit mettre en place un groupement d'achats ;
- De permettre un partage d'expériences entre copropriétaires de différents immeubles (via l'outil COPRO-NET);
- De stimuler la concurrence en matière de travaux, secteur où les syndic professionnels ne jouent pas toujours un rôle très incitatif ;
- Aider ceux qui souhaitent gérer leurs immeubles en leur offrant une aide pragmatique (logiciel, service de paie...).

Depuis leur création, l'ARC Nationale et sa coopérative ARC SERVICES ont contribué à faire sauter de nombreux verrous :

- Négociation des prix et connaissance des justes prix : que ce soit en matière d'extincteurs, de boîtes aux lettres, de fioul, de compteurs d'eau, de désinfection d'une colonne de vide-ordures ou d'entretien d'un ascenseur, nous avons non seulement négocié des prix et établi des prix de référence ;
- L'action dans le domaine du comptage de l'eau : notre action a été décisive pour réhabiliter le comptage, promouvoir le radio-relevé, mettre en place une compétence spécifique en matière de gestion d'eau, etc.
- L'action dans le domaine des ascenseurs : nous avons recherché des partenaires, mis en évidence les abus en matière de contrat d'entretien, d'indexation. Nous avons ainsi acquis une compétence technique mais aussi financière qui nous ont permis non seulement de mieux répondre à nos adhérents, mais de mieux les défendre (coût des contrats, études sécurité, prix des travaux...) y compris auprès du Ministère du Logement face aux ascensoristes...
- Le référencement d'entreprises, qui a permis aux adhérents de l'ARC Nationale de faire jouer plus facilement la concurrence et d'être en contact avec des professionnels de qualité. A ce titre, le **site copro-devi** a été refondé en 2025 pour le rendre plus pratique et plus riche.

Nos objectifs

- **Aider** les copropriétaires - en premier lieu les conseils syndicaux et les syndic bénévoles - à mieux gérer leur immeuble (étude des charges, renégociation des contrats, mise en place d'outils de gestion économe...), à résoudre les problèmes juridiques et pratiques de leur copropriété, à contrôler les professionnels (syndics, entreprises, prestataires de services...), et à se former sur tous les problèmes de la Copropriété.
- **Améliorer** le fonctionnement global de la Copropriété. L'ARC Nationale est force de propositions sur toutes les questions touchant la copropriété (réforme de la loi de 1965, certification des syndic, gestion de l'eau, gestion du personnel d'immeuble, fiscalité, réforme de la saisie immobilière, traitement des copropriétés en difficulté par un réseau d'interventions...).

Pour cela

- L'ARC Nationale a mis en place une assistance permanente sur **tous** les problèmes de la copropriété : consultations sans rendez-vous, avec rendez-vous, par téléphone, par écrit, par fax, par mail.
- L'ARC Nationale lance et anime des campagnes nationales d'information (la baisse des charges, le traitement des impayés, les honoraires de syndic, le chauffage, l'amiante, etc...).
- L'ARC Nationale rédige des guides pratiques, véritables outils de formation pour les usagers comme les professionnels.
- L'ARC Nationale a créé une coopérative, **ARC-Services** qui négocie un meilleur rapport qualité/prix des produits et des services de la copropriété (assurances, ascenseurs, fioul, comptage d'eau, informatique, etc...), et fournit une assistance technique pour le contrôle et la renégociation de contrats.
- L'ARC Nationale et sa coopérative assurent des services divers comme le contrôle des comptes des copropriétés, le service « *feuilles de paie* », la mise aux normes des règlements de copropriété, des audits chauffage, etc...
- L'ARC Nationale anime plusieurs sites Internet constamment alimentés accessibles via le portail de l'adhérent : www.leportaildeladherent.fr
- L'ARC Nationale a mis en place un institut de formation, Copro-formation.
- L'ARC Nationale réalise un guide de l'assistance technique des responsables de copropriété, très pratique et complet apprécié non seulement par les copropriétaires mais aussi par tous les praticiens de la copropriété.

Ce guide permet aux adhérents :

- d'avoir les connaissances de base (savez-vous pourquoi il existe autant de types d'extincteurs ?...);
- d'offrir des critères de choix (quels points précis d'un produit, d'un équipement ou d'un service faut-il précisément examiner ?);
- d'indiquer les prix des produits et services que nous avons négociés, afin de permettre une comparaison de prix;
- de préciser le mode de fonctionnement de la coopérative;
- de conseiller et de faire des recommandations aux adhérents sur les bonnes options à retenir.

Le présent Guide ne doit pas être considéré comme un document figé. Les équipements et les services collectifs concernant les copropriétés sont en effet en pleine évolution depuis quelques années, aussi bien sur le plan technique que sur le plan réglementaire ce qui explique pourquoi nous élaborons et diffusons une nouvelle version chaque année.

NOTE AUX UTILISATEURS DE LA COOPÉRATIVE

Conditions d'accès aux différents services

ARC-Services est une société coopérative s'adressant à toutes les copropriétés adhérentes de l'ARC Nationale qu'elles soient en gestion bénévole ou gérées par un syndic professionnel.

ARC-Services est une union d'économie sociale qui est tenue de réserver **exclusivement** ses services aux adhérents collectifs de l'**ARC Nationale**, Association des Responsables de Copropriété.

Utilisation de nos services

Lors de l'achat d'un matériel ou de l'utilisation d'une société référencée par notre intermédiaire, s'il s'est avéré des difficultés à obtenir la prestation demandée, ne jamais hésiter à prendre rapidement contact avec la coopérative qui peut assurer un rôle de médiateur.

Prix indicatifs dans notre Guide

Les prix sont souvent fluctuants, mais nous faisons tout pour maintenir une grille de barèmes qui tienne compte de la nécessité de rester compétitifs tout en assurant l'équilibre de nos charges ou de nos délégations de services. La conjoncture actuelle rend les prix encore plus volatiles. Si les prix de nos services sont fixes, ceux concernant les prestations extérieures sont indicatifs.

Prix des prestations ou des missions d'assistance

Leur calcul s'effectue sur la base du tarif horaire en vigueur et du temps passé. Avant toute intervention, nous établissons une proposition de mission détaillée.

Groupement d'achat : fonctionnement du service

Lors des négociations avec les différents fournisseurs, nous prévoyons une marge commerciale généralement fixée entre 5 et 10 % et destinée à la rémunération de notre prestation. Les tarifs proposés pour toute commande effectuée via ARC-SERVICES incluent cette marge.

50 RAISONS D'ADHÉRER À L'ARC NATIONALE EN 2026 : TOUT CE QU'IL FAUT POUR LES CONSEILS SYNDICAUX ET LES SYNDICS BÉNÉVOLES

Voici cinquante bonnes raisons d'adhérer à l'ARC Nationale.

I. Assistance multiple et permanente au conseil syndical

1. Consultation par téléphone, email, fax, courrier ou rendez-vous sur **TOUS** les sujets, ceci à tout moment.
2. Accès à des consultations particulières et sur rendez-vous avec des spécialistes (ascenseurs, sécurité incendie, bâti, vidéosurveillance, économies d'énergie, gestion de l'eau, chauffage, etc.).
3. Mise à disposition gratuite d'une documentation pratique complète sur tous les sujets de la copropriété (entre autres, cent dix dossiers complets - actuellement - sur la « **zone adhérents** » du site de l'ARC Nationale).
4. Accès à la coopérative « **ARC-Services** » (groupement d'achats, audits à prix coûtant, etc.) soit pour obtenir des références de prix négociés pour mettre en concurrence ses fournisseurs, soit pour passer commande et faire des économies.
5. Formations : bénéfice de formations gratuites à l'ARC Nationale Paris sur tous les thèmes concernant la copropriété.
6. Revue de l'ARC Nationale : bénéfice de la revue trimestrielle de l'ARC Nationale ; possibilité de téléchargement de la revue de l'ARC Nationale pour envoi chaque trimestre à tous les membres du conseil syndical ; et accès à tous les anciens bulletins sur la « **zone adhérent** » du site.
7. Mise à disposition d'un « **registre du conseil syndical** » (équivalent d'une méthode de travail permettant d'établir simplement son compte-rendu de mandat).
8. Possibilité de mettre en place gratuitement un « **site Internet propre à sa copropriété** » permettant - entre autres - l'accès gratuit à tous les documents de la copropriété et une relation permanente entre copropriétaires et le syndic grâce à l'outil COPRO-NET.
9. Bénéfice d'une assurance de responsabilité civile couvrant tous les membres du conseil syndical.
10. Mise à disposition d'un guide gratuit - en quinze chapitres - pour la formation de tous les membres du conseil syndical : « **100 Conseils pour un BON conseil (syndical)** ». (Téléchargeable sur la « **zone adhérents** »).
11. Mise à disposition gratuite d'un guide sur la compréhension des contrats (de gardiens ou d'employés d'immeuble) et la gestion du personnel de copropriété.

En plus de ces onze séries de services, le conseil syndical pourra bénéficier de multiples services ou avantages que nous allons passer en revue.

II. Aide à la compréhension et au contrôle des comptes de sa copropriété

12. Mise à disposition gratuite sur la « **zone adhérents** » du site du guide sur l'analyse et l'exploitation des « **5 annexes comptables** ».
13. Formations concernant la compréhension des comptes et du grand-livre comptable.
14. Formations à l'analyse des dépenses et de la gestion de sa copropriété.
15. Possibilité de se faire assister chez le syndic par un auditeur spécialisé pour contrôler les comptes de la copropriété et la gestion du syndic (avec un rapport écrit).
16. Accès à un registre méthodologique du contrôle des comptes et des charges de sa copropriété.
17. Accès gratuit dans la zone adhérent à une vidéo de 30 minutes concernant la compréhension d'un appel de fonds et permettant au conseil syndical d'accueillir les « **nouveaux copropriétaires** » ou d'aider à former les copropriétaires qui ont du mal à comprendre le fonctionnement de la copropriété.

III. Initiation puis formations approfondies à la maîtrise des charges

18. Formations gratuites sur tous les sujets concernant la maîtrise des charges (eau, chauffage, petits travaux, etc.).
19. Mise à disposition des guides gratuits suivants :
 - « **Comment faire baisser ses charges en 10 leçons ?** ».
 - « **La boîte à outils de la maîtrise des charges en copropriété** ».
 - « **Les 30 actions majeures pour la réduction des charges et la maîtrise des petits travaux** ».

IV. Analyse des contrats et fiches de paie des gardiens et employés d'immeuble

20. Analyse des contrats de travail et repérage des erreurs éventuellement commises par le syndic.
21. Analyse des feuilles de paie et repérage des erreurs pour correction, redressement et prise en charge par le syndic, si besoin.

V. Bénéfice de l'accès (gratuit) à la coopérative « ARC-Services » de l'ARC Nationale.

22. Cela permet l'accès à des références de prix de produits et matériels divers (produits d'entretien, extincteurs, boîtes à lettres, sels adoucisseurs, etc.), négociés en moyenne à **moins 20 % par rapport aux prix du marché**.
23. Plus de 150 entreprises référencées et contrôlées en permanence par ARC-Services.
24. Un service d'assistance accessible via l'adresse mail technique@arc-copro.fr pour tout questionnaire technique ou toute demande de soutien technique ou informatique.

VI. Aide à la gestion économe de l'eau

25. Mise à disposition de plusieurs guides pratiques sur les économies d'eau et les compteurs d'eau.
26. Bénéfice de consultations spécialisées concernant l'analyse des consommations et la réalisation d'économies dans ce domaine.
27. Négociation avec des sociétés de relevés et de location de compteurs d'eau (avec ou sans radio-relevé).

VII. Aide à la gestion économe et efficace des ascenseurs : (travaux de mise en sécurité, contrats, contrôle quinquennal)

- 28. Aide à la détermination des travaux vraiment obligatoires et à la négociation des prix (via la consultation gratuite de 2 bureaux d'études référencés).
- 29. Aide à la négociation des contrats de maintenance des ascenseurs avec des bureaux d'études référencés.
- 30. Aide à la réalisation du contrôle quinquennal (via des bureaux d'études référencés).

VIII. Aide à la réalisation d'économies d'énergie sans travaux

- 31. Aide à l'utilisation de la méthode ARC Nationale : « *Le Bilan Energétique Simplifié (BES)* » pour repérer les anomalies et dysfonctionnements de la gestion du chauffage et des consommations.
- 32. Conseils, au travers de consultations spécialisées, pour mettre en place les mesures d'économies **sans** travaux, y compris la renégociation efficace des contrats de chauffage.
- 33. Mise à disposition d'un document méthodologique complet sur les répartiteurs de chaleur.

IX. Aide à la réalisation d'économies d'énergie avec travaux

- 34. Aide à la négociation d'un diagnostic ou d'un audit énergétique.
- 35. Aide à la mise en place d'un « *éco-plan* » avec des bureaux d'études référencés.

X. Aide concernant le contrôle d'accès, la vidéosurveillance en copropriété

- 36. Consultations spécialisées.
- 37. Accès à des entreprises référencées.

XI. Aide à la maîtrise de la sécurité incendie

- 38. Consultations spécialisées.
- 39. Accès à des entreprises référencées et à des catalogues de produits et fournitures à des prix négociés.
- 40. Evaluation technico-financière et réglementaires des installations existantes.

XII. Aide à la réalisation économe et efficace des gros travaux d'entretien

- 41. Accès à des audits et diagnostics spécialisés tels que le BIB+ (Bilan Initial du Bâti+) pour les petites copropriétés de moins de 10 lots, comprenant un PPT et un DPE collectif.
- 42. Bénéfice de la plateforme d'appels d'offres « *COPRO-DEVIS* » mise en place par ARC-Services pour permettre une mise en concurrence rapide et efficace des entreprises. Cette plateforme vient d'être modernisée en 2025.
- 43. Possibilité de faire appel au service d'assistance à maîtrise d'ouvrage technique (AMO) pour l'aide au lancement et au dépouillement d'appels d'offres, au choix du prestataire et au suivi du chantier.

XIII. Bénéfice des négociations quotidiennes du prix du fioul

- 44. Le prix du fioul étant négocié chaque jour par ARC-Services, l'accès gratuit à ce service permet de réaliser sur l'année, une économie située entre 15 et 20 %. L'évolution des tarifs est affichée quotidiennement sur le Portail de l'Adhérent, en allant sur l'onglet "Energies".

XIV. Aide à la négociation des tarifs gaz et électricité

45. Bénéfice d'une plateforme de lancement d'appels d'offres pour la fourniture de gaz naturel et d'électricité : COPRO-GAZELEC. Assistance au lancement des appels d'offres et au dépouillement des offres.

XV. Aide à la réalisation des diagnostics immobiliers (obligatoires ou non)

46. Négociation de prix avec les bureaux d'études référencés concernant **l'ensemble** des diagnostics et audits obligatoires ou non via COPRO-DEVIS :
- Diagnostic « *plomb sur parties communes* ».
 - Diagnostic « *amiante* ».
 - Diagnostic « *plomb dans l'eau* ».
 - Présence de « *termites ou de xylophages* ».
 - Diagnostic « *performance énergétique; DPE* ».
 - Diagnostic « *eau* ».
 - Diagnostic « *chauffage* ».
 - Diagnostic « *bâti* ».
 - Diagnostic Technique Global.

XVI. Aide à la mise à jour des règlements de copropriété

47. Pour un prix situé entre **moins** 80 % **et moins** 200 % par rapport aux tarifs des adaptateurs libéraux, l'ARC Nationale assure la mise à jour des règlements de copropriété **en concertation étroite** avec le conseil syndical.
(à noter : l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi du 25 mars 2009 et la mise à jour est désormais possible à **tout moment**).
48. Assistance juridique - Bénéfice d'une assurance de responsabilité civile professionnel.

XVII. Aides spécifiques à destination des syndicats bénévoles

L'ARC Nationale apporte par ailleurs une aide spécifique aux syndicats bénévoles, en particulier :

49. Aide à la tenue de la comptabilité (du plus simple au plus compliqué), à la carte :
- Logiciel (mis à disposition et formation associée) « *Simply-syndic* ».
 - Simple assistance à l'élaboration des cinq annexes comptables obligatoires.
 - Aide à la mise en place d'une comptabilité normalisée.
 - Mise à disposition des syndicats bénévoles d'un outil de gestion des appels de fonds (COPRO-GESTION).
50. Aide à la gestion de la paie des gardiens et employés d'immeubles
- Aide à la réalisation des feuilles de paie et des déclarations aux organismes sociaux.
 - Mise à disposition des syndicats bénévoles d'un outil de pesée des postes et calcul de la paie des gardiens et employés d'immeuble COPRO-PAIE.
51. Prestation d'assistance aux syndicats responsables :
- Accompagner le syndic non-professionnel dans la gestion de sa copropriété grâce à des experts de l'ARC Nationale et une plateforme dédiée.

*

Partie 1

SERVICES PROPOSÉS PAR L'ARC NATIONALE ET ARC-SERVICES

6 € par lot principal et par an :
c'est le prix moyen d'une adhésion collective
à l'ARC Nationale pour une copropriété de 50 lots
principaux. (4 € par lot plus 99 €,
pour une copropriété de 50 lots)

**Découvrez tous les services et outils gratuits
attachés à cette adhésion dans nos plaquettes
« Pourquoi adhérer à l'ARC Nationale ? »**

*Pour en savoir plus
sur nos services et outils*



Pour adhérer





I.1. Les livrets d'accueil



Livret d'accueil du syndic non-professionnel

Le livret d'accueil pour les nouveaux syndics non-professionnel adhérents à l'ARC Nationale vous permet de connaître **TOUS** les **services** et **outils** mis à votre disposition dans le cadre de votre adhésion, dont les guides gratuits et les services optionnels.

► Sommaire

1. Pour commencer des nouveaux guides à destination du syndic non-professionnel
2. Être syndic non-professionnel au quotidien avec l'ARC Nationale
3. Pour obtenir par tous moyens une réponse à vos questions
4. Pour aller plus loin
5. Aide personnalisée à la tenue de la comptabilité
6. Internet : douze sites au service des adhérents collectifs
7. La « coopérative » de l'ARC Nationale réservée aux adhérents de l'ARC Nationale : mode d'emploi pour une utilisation optimum
8. L'ARC Nationale vous aide à comprendre et réduire vos charges
9. Chauffage, eau, rénovation : outils et services
10. Plusieurs guides gratuits ou payants pour tous les copropriétaires de votre immeuble
11. Les Revues de l'ARC Nationale pour tous : comment faire ?
12. Aide à la mise à jour ou à l'amélioration du règlement de copropriété
13. Formations et site internet de l'ARC Nationale



Livret d'accueil du conseil syndical

Le livret d'accueil pour les nouveaux conseils syndicaux adhérents vous permet de connaître **TOUS** les **services** et **outils** mis à votre disposition dans le cadre de votre adhésion, dont les guides gratuits et les services optionnels.

► Sommaire

1. Pour commencer : des guides à destination du conseil syndical
2. Pour obtenir par tous les moyens une réponse à vos questions sur tous les sujets
3. Pour aller encore plus loin
4. Internet : douze sites au service des adhérents collectifs
5. L'ARC Nationale vous aide à comprendre et réduire vos charges
6. La « coopérative » de l'ARC Nationale réservée aux adhérents de l'ARC Nationale : mode d'emploi pour une utilisation optimum
7. Plusieurs guides gratuits ou payants pour tous les copropriétaires de votre immeuble
8. Les revues de l'ARC Nationale pour tous : comment faire ?
9. Chauffage, eau, rénovation : outils et services
10. Aide à la mise à jour ou à l'amélioration du règlement de copropriété
11. Formations et site internet de l'ARC Nationale

I.2. Les formations de l'ARC Nationale et de ARC-Services

- 1/ Les **formations du jeudi soir** sur Paris abordant tous les thèmes de la copropriété (compris dans l'adhésion).
 - Détail de ces formations sur le site ou dans la revue
 - Inscription par mail ou courrier auprès de formations@arc-copro.fr ou en appelant au **01 40 30 12 82**.
- 2/ Les **mardis techniques de l'ARC Nationale** (dispensés par des entreprises référencées par ARC-Services). Pour mettre à jour vos connaissances techniques afin de bien maîtriser les process techniques et éviter les pratiques abusives.
 - Aucune pré-inscription requise, à l'heure de la formation il vous suffit d'aller sur le lien suivant : <https://copro.devis.fr/mardis-techniques>
Il vous sera alors demandé de vous identifier à l'aide de votre numéro d'adhérent et mot de passe pour accéder à la visioconférence.
- 3/ **Formations syndics bénévoles**
 - Des formations régulières et dispensées aux syndics bénévoles : comptabilité, juridique, fonctionnement, organisation de l'AG, ...
 - Coaching « Simply Syndic ».

Pour plus d'informations, contactez ARC-Services : contact@copropriete-services.fr

I.3. Pour obtenir par tous les moyens une réponse à vos questions sur tous les sujets

Les adhérents collectifs peuvent nous interroger sur tous les sujets et par tous les moyens, à savoir :

- par **mail** : contact@arc-copro.fr
ou : contact@copropriete-services.fr si la question concerne la coopérative de l'ARC Nationale.
 Par ailleurs, n'oubliez pas de consulter notre site internet www.arc-copro.fr
 Pour afficher les dossiers réservés aux adhérents, cliquez sur « accès adhérents » et renseignez votre numéro et votre mot de passe.
 Ou vous connecter au portail de l'adhérent www.leportaildeladherent.fr pour accéder à l'ensemble des sites proposés par ARC-Services.
- par **courrier** : 7, rue de Thionville - 75019 Paris.
- en nous téléphonant : tous les jours de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures : **01.40.30.12.82**
- en prenant **rendez-vous** avec nos juristes et techniciens « *permanents* ».
- Pour les questions sur le chauffage, la rénovation énergétique, l'eau et équipements vous serez mis en relation avec des ingénieurs spécialisés en matière d'énergie et d'eau. Vous pouvez faire appel à eux par mail technique@arc-copro.fr ou lors de la permanence téléphonique les après-midi des lundis matin, mercredis et jeudis (**01.40.30.42.82**).
- Pour les questions techniques, vous pouvez envoyer un mail à technique@arc-copro.fr ou appeler le secrétariat de ARC-Services au **01 40 30 42 82**.
- Pour les questions sur le bâti, vous pouvez prendre rendez-vous avec notre architecte conseil les mardis et mercredis en appelant le **01 40 30 42 82**.

VOUS POUVEZ LES JOINDRE PAR E-MAIL :

Juristes :

juridique@arc-copro.fr

Experts comptes de copropriété :

comptes@arc-copro.fr

Experts techniques/bâtiment :

technique@arc-copro.fr

Experts Syndics non professionnels :

syndicnonpro@arc-copro.fr

Accueil : contact@arc-copro.fr

I.4. Les permanences assurées par l'ARC Nationale et sa coopérative technique

Parce que gérer une copropriété requiert un niveau d'expertise élevé dans des domaines variés, l'ARC Nationale et sa coopérative technique ARC SERVICES mettent à la disposition des adhérents collectifs leurs juristes, experts techniques, comptables, architectes, thermiciens, géomètres, ingénieurs financiers et experts en assurances.

VOUS POUVEZ LES JOINDRE PAR TÉLÉPHONE AU 01 40 30 12 82	
DOMAINE DE COMPÉTENCE	CRÉNEAUX DES RENDEZ-VOUS Physique / Visio / Téléphonique
JURISTES Contrat de syndic, assemblée générale, conseil syndical...	Du lundi au vendredi 9h/10h/11h et 14h/15h/16h
DROIT SOCIAL Contrat de travail, avenant, rupture du contrat de travail...	2 demi-journées par mois
COMPTABILITÉ Écritures comptables, lecture des annexes...	1 fois par semaine 10h/11h/12h/14h/15h/16h
ASSURANCES Contrat MRI, gestion des sinistres	1 demi-journée par mois
ARCHITECTES Rénovation, marchés de travaux, AMO..	Du mardi au vendredi 9h/10h/11h et 14h à 17h (RDV de 30mn l'après-midi uniquement par téléphone)
PERFORMANCE ENERGÉTIQUE Isolation, chauffage, énergies, eau..	Le lundi 14h/15h/16h/17h
INGENIERIE FINANCIERE Financement des travaux, emprunt collectif, subventions..	1 ^{er} mardi du mois 10h/11h/12h
ASCENSEURS Contrat de maintenance, entretien, sécurité	1 ^{er} mercredi du mois 9h/9h30/10h/10h30
TECHNIQUE & EQUIPEMENTS Réseau électrique, sécurité incendie, maintenance chaufferie, VMC, climatisation, borne recharge électrique, portail...	Mercredi et jeudi 9h/10h/11h

VOUS POUVEZ LES JOINDRE PAR TÉLÉPHONE AU 01 40 30 12 82	
DOMAINE DE COMPÉTENCE	CRÉNEAUX DES RENDEZ-VOUS Physique / Visio / Téléphonique
GÉOMETRE État descriptif de division, grille de charges, délimitations parcellaires	2 demi-journées par mois
PÔLE SYNDICS NON PROFESSIONNELS Assistance juridique, administrative, comptable	Du lundi au Jeudi 9h/18h

VOUS POUVEZ LES JOINDRE PAR TÉLÉPHONE AU 01 40 30 12 82	
DOMAINE DE COMPÉTENCE	LA PERMANENCE TÉLÉPHONIQUE Mise en relation avec un expert
JURISTES Contrat de syndic, assemblée générale, conseil syndical...	Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h45 (16h45 le vendredi)
PERFORMANCE ENERGÉTIQUE Isolation, chauffage, énergies, eau..	Le lundi de 9h à 13h
TECHNIQUE & EQUIPEMENTS Réseau électrique, sécurité incendie, maintenance chaufferie, VMC, climatisation, borne recharge électrique, portail...	Mercredi et jeudi de 14h à 17h
PÔLE SYNDICS NON PROFESSIONNELS Assistance juridique, administrative, comptable	Le vendredi de 9h à 12h

I.5. Assistance aux contrôles des comptes et de la gestion

ARC Services met à disposition de ses adhérents collectifs des contrôleurs qui sont à la fois des spécialistes de la comptabilité et des spécialistes de la gestion des copropriétés (c'est ce qui assure la grande efficacité des contrôles qu'ils réalisent pour les adhérents de l'ARC Nationale).

Plusieurs types de contrôles sont proposés, en fonction des besoins exprimés par les conseils syndicaux ou les syndic non professionnels, adhérents collectifs à l'ARC Nationale. Chaque prestation donne lieu à un document écrit [1] établi par le contrôleur qui est intervenu, à destination du conseil syndical et/ou du syndic non professionnel demandeur.

Chaque prestation est facturée forfaitairement afin que le prix soit parfaitement connu dès la commande [2]

Les prestations proposées

- ⇒ Contrôles de comptes et de gestion complets avec rapport
- ⇒ Contrôles de comptes et de gestion d'un exercice partiel en cours avec rapport
- ⇒ Contrôles de comptes et de gestion de travaux avec rapport
- ⇒ Contrôles des impayés avec rapport
- ⇒ Simples diagnostics comptables avec compte-rendu
- ⇒ Contrôles relatifs aux gardiens et employés d'immeubles avec rapport
- ⇒ Consultations comptables au siège de l'ARC Nationale
- ⇒ Autres prestations en régie et sur devis préalable

Pour nous contacter :

Téléphone 01.40.30.42.82 (secrétariat d'ARC-Services)

Email : controle-arc@arc-copro.fr

[1] Ce document peut prendre la forme d'un rapport, d'un compte-rendu ou d'une note de synthèse.

[2] Le tarif ne dépend plus du nombre d'heures passées par le contrôleur : c'est un forfait tout compris. Seules les consultations comptables au siège de l'ARC Nationale à Paris sont facturées au temps passé, celui-ci pouvant être très variable.

LES DIX SÉRIES DE CONTRÔLE NÉCESSAIRES POUR BIEN ANALYSER LES COMPTES ET LA GESTION DE SA COPROPRIÉTÉ

Ou : comment l'ARC Nationale assiste les conseils syndicaux pour procéder au contrôle des comptes et de la gestion de leur copropriété ?

I. Que faut-il entendre par contrôle des comptes et de la gestion ?

Beaucoup de conseillers syndicaux pensent que contrôler les comptes c'est simplement « *pointer* » les factures, c'est-à-dire vérifier que les dépenses imputées en charges correspondent bien à des factures.

Nous allons montrer que les contrôles doivent aller bien au-delà si nous voulons qu'ils permettent de faire baisser les charges et d'améliorer la gestion.

Si vous voulez être « *guidés* » les premières fois, sachez que la coopérative technique de l'ARC Nationale a des « *contrôleurs de comptes et de gestion* » qui peuvent vous aider à faire ce travail et remettre en ordre la gestion et les comptes de votre copropriété.

Voici, en quelques pages, la liste des dix opérations de contrôles et analyses auxquels ils procèdent et qu'ils peuvent vous enseigner. L'ordre est indicatif, chaque contrôleur l'adaptant au cas de la copropriété.

II. Les dix opérations de contrôle et d'analyse

1. L'analyse des contrats

La première série de contrôles concernera les contrats (assurance, désinsectisation, ascenseur, chauffage, nettoyage, vide-ordure, etc.).

Les contrats sont en effet souvent :

- anciens ;
- incomplets ;
- coûteux.

Par ailleurs ils peuvent intégrer des formules de révision annuelle très défavorables.

D'où l'intérêt de passer en revue **TOUS** les contrats pour favoriser une renégociation complète qui permettra :

- de faire des économies ;
- d'améliorer la qualité des prestations.

Le contrôleur étudiera les contrats principaux et indiquera au Conseil syndical comment procéder pour les autres s'il décèle des coûts excessifs ainsi que des évolutions.

2. L'analyse des consommations (énergie/fluide)

Deuxième opération de contrôle : celle relative aux consommations ; il s'agit d'étudier les évolutions, donc de repérer les éventuelles dérives, que cela concerne :

- l'énergie (à degrés-jour constants) ;
- l'eau froide ;
- l'eau chaude ;
- l'électricité

Pour tous les types d'équipements et les parties communes.

Il est absolument essentiel de faire cette analyse pour mieux comprendre et donc maîtriser les charges.

Les contrôleurs de compte vous aideront à analyser les évolutions, donc à les contrôler. Vous pouvez vous appuyer sur les relevés généraux de charges qui sont très souvent communiqués au conseil syndical pour effectuer le contrôle : ces relevés mentionnent le plus souvent les quantités facturées (m^3 et KWH notamment)

3. L'analyse des répartitions d'eau

En matière d'eau (froide ou chaude) il faut non seulement analyser les évolutions générales, mais les **répartitions** (lorsqu'il y a des compteurs divisionnaires, ce qui est normalement obligatoire en cas de production d'eau chaude collective). En effet, en cas de mauvaise répartition, des transferts importants peuvent se produire sur les charges collectives.

Prenons un exemple :

Année 2020

- il y a eu 30.000 m^3 d'eau facturées ;
- il y a eu 29.000 m^3 d'eau récupérées sur les occupants à partir des compteurs divisionnaires.

⇒ **Conséquence** : 1.000 m^3 ont été passés en charges communes.

Année 2021

- il y a eu 30.000 m^3 d'eau facturés (donc aucune augmentation) ;
- mais il y a eu 27.000 m^3 d'eau récupérés à partir des compteurs divisionnaires.

⇒ **Conséquence** : 3.000 m^3 d'eau sont passées en charges communes. Trois fois plus que l'an passé.

Il faut :

- 1/ repérer ce problème (chiffrer exactement la différence, ce qui demande des précautions car les compteurs généraux sont rarement relevés le même jour que les compteurs d'appartement) ;
- 2/ expliquer (ce que font nos contrôleurs) ; pour cela il y a différentes opérations de contrôle à effectuer en utilisant les chiffres fournis par les listings de relevé des compteurs (voir notre guide gratuit : « *Écobilan EAU* ») ;
- 3/ le traiter ; pour cela le contrôleur donnera des préconisations.

4. L'analyse des dépenses et des factures courantes (budget de charges courantes)

Avec ce point nous abordons un aspect plus classique du contrôle : celui des factures.

Mais attention, l'analyse d'une facture n'est pas toujours très simple.

Voici quelques-unes des opérations de contrôle à faire sur les factures et des questions qu'il faut se poser.

⇒ **Factures concernant des contrats** (assurance, ascenseurs, etc.). Quelles sont les augmentations appliquées ? Sont-elles justifiées par le contrat et raisonnables (si la formule du contrat n'est pas raisonnable, il faudra la renégocier).

⇒ **Factures concernant les petits travaux hors contrat**. De quels travaux précis s'agit-il ? Le conseil syndical a-t-il été consulté ? Ne s'agit-il pas d'une charge de nature privative ? La facture est-elle détaillée en main-d'œuvre et fourniture ? Le nombre d'heures est-il raisonnable ? Le prix horaire est-il raisonnable ? Etc.
NB : si une personne a été désignée au sein du conseil syndical pour suivre les menus travaux, il faudra voir avec elle ce qu'elle en pense.

Attention : certains syndics passent n'importe quoi en catimini en charges courantes et en particulier des travaux qui auraient dû être votés à part en assemblée générale (avec mise en concurrence et devis spécifiques), comme par exemple le changement complet d'une porte d'entrée. Il faudra évidemment relever ces éventuelles pratiques illégales et agir en conséquence.

L'article 44 du décret du 17/03/1967 devrait vous y aider. Il est bien connu des contrôleurs.

- **Fluides** (combustible, chauffage, eau, électricité). Là aussi, il faudra contrôler les quantités, non seulement leurs évolutions d'une année sur l'autre, comme on a vu au point 2, mais aussi les prix unitaires (cela également en relation avec les personnes chargées de suivre ces problèmes au sein du conseil syndical) ; en ce qui concerne les prix du fioul, il faudra contrôler que le prix payé est un **bon** prix (NB : sur le site Internet de ARC-Services, vous avez les prix négociés chaque jour...).
- **Contrôle des dépenses liées à des procédures judiciaires.** Il sera analysé les factures d'avocat, d'huissier, de syndic ; il sera vérifié si la dépense est commune ou privative, si elle est justifiée par un travail précis, si elle n'est pas excessive, etc.
- **Contrôle des dépenses liées à un sinistre.** Frais de syndic, travaux provisoires, remise en état définitive, niveau des indemnités... tout doit être contrôlé (ce qui n'est jamais fait...).
- **Honoraires et frais de syndic.** Ce poste de charge atteint désormais facilement 15 % des charges. Il n'est donc pas inutile de passer un peu de temps à vérifier toutes les factures de syndic et tous les frais (photocopies, envois) de plus en plus nombreux qui font l'objet de ces facturations, ceci après une analyse approfondie du contrat de syndic. La nomenclature de l'arrêté comptable du 14 mars 2005 prévoit explicitement des comptes de charges dédiés aux honoraires de syndic (racine 621 et 622).
Les surprises sont à peu près garanties : temps de réunion plus longue sur la facture que dans la réalité, nombre de photocopies plus élevé, prix unitaire différent de celui négocié, etc.
N'ayez surtout pas l'impression d'être mesquin en contrôlant et en exigeant des redressements. Au contraire. Ce sont surtout les facturations du syndic qui sont, souvent, mesquines.
- **Dépenses imprévues.** Il faudra :
 - bien repérer les dépenses imprévues (travaux sur chaufferie ou ascenseur, plomberie, serrurerie, maçonnerie) ;
 - et savoir là encore si tout a été fait dans les règles par le syndic, pour un prix raisonnable (avec Internet, maintenant, on peut facilement vérifier que le prix des fournitures est ou non raisonnable) et après consultation du conseil syndical lorsque celle-ci est obligatoire.Si une dépense est liée à du vandalisme, à un vol, à un sinistre, il faudra bien contrôler que l'assurance a été actionnée, etc.

5. L'analyse des contrats et des frais de personnel

Il faut - pour le personnel - revenir d'abord aux contrats (qui contiennent souvent des erreurs non négligeables), puis analyser les feuilles de paie et repérer les anomalies et erreurs malheureusement trop fréquentes.

Là encore, les contrôleurs de compte vous aideront à y voir plus clair et à repérer les problèmes concernant tout aussi bien :

- Le dimensionnement du poste de personnel par rapport à la copropriété ;
- Le salaire conventionnel et contractuel ;
- Les unités de valeur ;
- Les primes ;
- Les avantages en nature ;
- Les congés payés ;
- Les remplacements ;
- Les charges sociales ;
- Les taxes sur salaire, etc.

Inouï le nombre d'erreurs que l'on peut relever à ce propos.

6. L'analyse des comptes concernant les gros travaux

En ce qui concerne les gros travaux il faut repartir du vote en assemblée générale, des devis ou marchés ; repérer les éventuelles dérives, suppléments, montants non votés (très fréquents) ; si besoin, analyser aussi bien les factures de travaux que les factures d'honoraires de syndic ou d'architecte et les évolutions, etc.

Tout cela demande vigilance, méthode et bon sens. A la fin, les résultats (en termes d'économie) sont toujours garantis.

7. L'analyse du bilan financier

Voici une analyse qui - malheureusement pour les copropriétaires - est très peu faite quand ce n'est pas un contrôleur qui intervient.

Prenons neuf types de contrôle concernant les comptes hors exploitation pour donner une idée ; il s'agira d'effectuer neuf types de repérage, à savoir :

- 1/ le repérage d'une avance de trésorerie supérieure à la limite réglementaire ;
- 2/ le repérage des avances pour travaux non utilisées et non placées ;
- 3/ le repérage des comptes de trésorerie structurellement trop importants et l'étude des rapprochements bancaires en cas de compte séparé ;
- 4/ le repérage des comptes vendeurs débiteurs ;
- 5/ le repérage de comptes vendeurs créditeurs et les décisions à prendre ;
- 6/ le repérage des factures fournisseurs non payées ou des avoirs non reversés ;
- 7/ le repérage des dates d'enregistrement et de paiement ;
- 8/ le repérage des produits non comptabilisés ou non affectés ;
- 9/ le repérage des comptes d'attente et des causes.

Ces contrôles permettent en général de repérer de nombreuses erreurs comptables ou de gestion puis de faire des préconisations et de rapatrier ainsi énormément d'argent vers les copropriétaires.

Exemples :

- le repérage des comptes vendeurs débiteurs sera suivi par la recherche des causes expliquant cette situation : erreurs du syndic lors de la vente ; problèmes liés à l'avocat en cas de saisie immobilière, etc. Il faudra ensuite faire jouer les responsabilités des uns ou des autres amiablement ou judiciairement ;
- le repérage des comptes d'attente non soldés sera, lui aussi, suivi de la recherche des causes : par exemple, des factures supplémentaires que le syndic n'aura jamais voulu soumettre au vote de l'assemblée générale (pour peur d'un refus) et « *cachées* » dans un compte d'attente.

8. L'analyse des impayés

L'analyse des impayés permet de savoir - débiteur par débiteur - non seulement ce que le syndic a fait mais aussi :

- 1/ quels ont été les montants dépensés ;
- 2/ si les dépenses engagées sont normales ;
- 3/ quels jugements on été obtenus (quelles condamnations) ;
- 4/ si le « *dispositif* » de ces jugements a été mis en œuvre au profit de la copropriété (article 700 ; dépens ; intérêts de retard, etc.).

Là aussi il y a beaucoup d'argent à récupérer ou à économiser, par un simple contrôle, tout en améliorant la méthode de recouvrement des charges.

9. Les contrôles purement comptables

Beaucoup de copropriétaires se demandent ce qu'est le contrôle purement « *comptable* ».

En fait il s'agit de vérifier si le syndic respecte bien les règles du plan comptable propre à la Copropriété, c'est-à-dire :

- d'une part s'il utilise les « *bons comptes* » de la nomenclature comptable (à défaut il est possible qu'il cherche à dissimuler des écritures, donc des actes de gestion [exemple : s'il n'utilise pas les bons comptes pour comptabiliser ses honoraires, cela en rendra difficile le contrôle, ce que recherche peut-être le syndic] ;

- d'autre part s'il respecte les règles strictes édictées par les pouvoirs publics pour éviter les « *manipulations* » :
 - règles de constatation des engagements ;
 - règles d'imputation d'affectation des produits ;
 - règles de constatation des charges payées d'avance, etc.

Cela peut paraître un peu difficile à comprendre pour ceux qui ne connaissent pas le « *plan comptable adapté à la Copropriété* », mais il faut savoir que ces contrôles sont importants et - surtout - permettent de mettre en lumière de nombreux dysfonctionnements voire « *manipulations* », préjudiciables aux copropriétaires.

10. L'analyse financière

Cette analyse doit synthétiser diverses investigations :

- délais de paiement ;
- placements (ou non) des fonds « *dormants* » disponibles ;
- affectation des produits ;
- contrôle des recettes ;
- flux financiers pour travaux s'étalant sur plusieurs exercices ;
- etc.

Là encore, des contrôles très « *payants* » pour les copropriétaires sont effectués par les contrôleurs de l'ARC Nationale qui enseignent en même temps aux conseils syndicaux à comprendre ce dont il s'agit, pour procéder eux-mêmes à ces investigations par la suite, tout en améliorant la méthode de recouvrement des charges.

Conclusion

On le voit, les contrôles nécessaires pour assurer l'analyse des comptes et de la gestion d'une copropriété sont nombreux et surtout très diversifiés.

Les contrôleurs de compte ont néanmoins une particularité :

- d'une part ils procèdent à tous ces contrôles en une seule séance ;
- d'autre part ils enseignent aux conseils syndicaux présents comment effectuer eux-mêmes ces contrôles.

Et c'est cela le plus important et le plus efficace.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide

I.6. Assistance à la maîtrise des charges de chauffage et d'eau

1. Charges d'eau et de chauffage : la première urgence des copropriétés

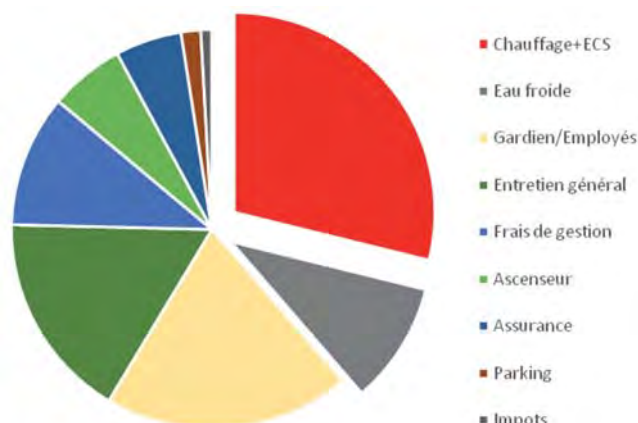
En copropriété, les charges de chauffage et d'eau sont les plus élevées et représentent plus d'un tiers des dépenses totales :

Répartition moyenne des charges d'un immeuble ayant tous les services et équipements collectifs (source Oscar+)

Dans l'absolu, arriver à maîtriser les charges de chauffage et d'eau n'est pas « **sorcier** », mais demande tout de même un peu de temps et de savoir-faire... ce qui en pratique n'est pas toujours si facile à trouver !

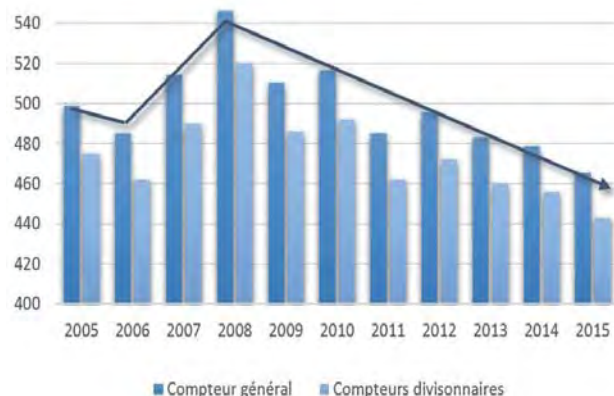
Pour vous aider à maîtriser vos charges, et aussi à respecter les obligations réglementaires, nous vous recommandons donc :

- De commencer par consulter nos **articles** pour comprendre comment agir **vous-même**.
- Puis de consulter et d'utiliser les nombreux **outils et services proposés par nos spécialistes** pour mettre en œuvre ces « **bons conseils** ».



II. Une série complète de bons conseils pour agir étape par étape

- ▶ **1. La priorité : identifier les problèmes les plus urgents**
 - Pour cela, une seule solution : faire son bilan initial de copropriété (BIC).
- ▶ **2. Maîtriser vos charges de chauffage**
 - Suivre ses consommations de chauffage : le bilan énergétique simplifié (BES).
 - Adopter les bons réglages pour assurer un bon confort et faire baisser vos consommations.
 - Mettre en œuvre un désembouage et un équilibrage efficace.
 - Contrat d'entretien : comprendre, appliquer, négocier.
 - Négocier le meilleur prix pour le fioul, l'électricité le gaz et le chauffage urbain.
- ▶ **3. Maîtriser vos charges d'eau**
 - Mettre en place un suivi des consommations d'eau.
 - Calculer le vrai prix de l'eau chaude.
 - Comprendre vos installations de production et de distribution d'eau chaude sanitaire et adopter les bons réglages.
 - Les traitements sur les réseaux d'eau.
 - Mettre en place un comptage divisionnaire efficace.
 - Individualiser la fourniture d'eau.
- ▶ **4. Rénover sa copropriété**
 - Préparer et réaliser un audit efficace.
 - Respecter les obligations légales et les anticiper.
 - Mettre en place un plan pluriannuel de travaux.
 - Faire voter et réaliser de gros travaux de rénovation.



LES OUTILS ET LES SERVICES DE L'ARC NATIONALE

I. Rénover sa copropriété ?

- Identifier les besoins de travaux
- Se renseigner sur les obligations légales et réglementaires
- Réaliser un audit efficace
- Elaborer un projet concerté
- Analyser les devis d'entreprises ou les cahiers des charges de maîtres d'oeuvre
- Se renseigner sur les aides financières
- Trouver des entreprises à consulter.

II. Gérer les problèmes de chauffage ?

- Analyser les contrats de chauffage en cours ou les devis
- Identifier les besoins de travaux
- Analyser les devis d'entreprises ou les cahiers des charges de maîtres d'oeuvre
- Négocier le prix du gaz, du fioul et de l'électricité
- Réaliser l'éco-bilan chauffage (BES)
- Se renseigner sur la répartition individuelle des frais de chauffage

III. Suivre les consommations d'eau ?

- Suivre et comprendre les consommations d'eau
- Calculer le vrai prix de l'eau chaude
- Se renseigner sur les compteurs divisionnaires et analyser les contrats en cours ou les devis
- Identifier les problèmes de plomb et de légionnelle
- Se renseigner sur les traitements de l'eau
- Réaliser l'éco-bilan eau

Pour toute question : Une équipe spécialisée à votre service

Pour toute précision, pour tout conseil,
n'hésitez pas à nous contacter au **01 40 30 42 82**
ou energie-eau@arc-copro.fr

Réservé aux adhérents de l'ARC Nationale

I.7. La « coopérative » de l'ARC Nationale réservée aux adhérents de l'ARC Nationale : mode d'emploi pour une utilisation optimum

L'ARC Nationale a mis en place une coopérative technique (« **ARC-Services** ») qui a pour but d'aider les conseils syndicaux à obtenir des tarifs négociés sur les différents produits et matériels dont une copropriété a besoin ainsi qu'une aide technique et comptable. Pour cela, la coopérative technique met au point et continue à mettre en place :

- de nombreux services gratuits ;
- des services payants (à prix coûtant).



Pour en savoir plus, lire les articles :

- ▶ « Les services de la coopérative de l'ARC Nationale » (arc-copro.com/i3jt)
- ▶ « Copro-devis, copro-gaz et copro-elec : des plateformes d'appels d'offres qui font faire à minima 10% d'économies à nos adhérents collectifs » (arc-copro.com/y2xs)

1. SERVICES GRATUITS

- **Un groupement d'achat** : grâce à sa représentativité (plus de 14 000 copropriétés adhérentes), la coopérative technique a négocié à des prix très avantageux plus de **2 500 références de produits et de matériels** d'entretien ainsi que des ampoules basse consommation.
- Une négociation quotidienne du **prix du fioul** pour proposer aux copropriétés le prix le plus compétitif.
- Des **accords-cadres** négociés avec des entreprises référencées pour assurer une meilleure prestation et une meilleure défense en cas de litige.
- Une aide à la **renégociation des contrats de chauffage**.
- Une assistance pour analyser les devis techniques, répondre aux questionnements sur les équipements collectifs et les outils informatiques.

2. SERVICES PAYANTS

- Assistance à l'édition des documents comptables et annexes pour le compte des syndic bénévoles.
- Analyse des documents comptables tenus par le syndic.
- Assistance à l'établissement des fiches de paie des gardiens et employés d'immeuble.
- L'analyse du poste du gardien ou de l'employé d'immeuble (ses tâches, son temps de travail, son contrat)
- Immatriculation des copropriétés gérées par des syndic bénévoles.
- Coaching Simply Syndic.
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage technique (AMOT).
- L'assistance à syndic responsable (ASR) : une équipe dédiée à l'accompagnement des syndic non professionnels sur les plans administratif, comptable, juridique.
- Bilan Initial du Bâti (BIB+)

Pour tous renseignements : 01.40.30.42.82

Dans une volonté d'accompagner les conseillers syndicaux et syndics non-professionnels, l'ARC et sa coopérative technique (ARC SERVICES) ont développé différents services ajustables en fonction des besoins de la copropriété.

Pour une demande de devis ou tout renseignement,
contactez le **01 40 30 42 82** ou adressez un **mail à l'adresse indiquée**

Comptes de copropriété	Consultation approfondie, sur rendez-vous	À partir de 114 € TTC
	Contrôle des comptes (exercice clos, exercice en cours, contrôle du compte de gestion travaux et opérations exceptionnelles)	À partir de 912 € TTC selon la prestation et nombre de lots
	Contrôle des impayés	À partir de 726 € TTC

Audit gardiens et employés d'immeubles	Analyse des bulletins de salaire, assistance pour l'élaboration du contrat de travail, calcul des indemnités de rupture de contrat, analyse complète du poste salarié	Entre 246 € TTC et 1 020 € TTC selon prestation

Technique	« BIB + » (Bilan initial du bâti et PPT, 10 lots maximum)	Sur devis
	Assistance à maîtrise d'ouvrage	Au temps passé

Produits	Sel adoucisseur eau pour chaufferie pastilles	1,10 € HT/kg
	Fioul > 1000 L obligatoirement	Tarifs négociés
	Entretien des parties communes : produits, matériel	
	Ampoules d'éclairage	

Syndic non professionnel	Assistance pour l'immatriculation de la copropriété au fichier immobilier	50 € TTC
	Assistance pour la rédaction d'un état daté	120 € TTC
	Assistance à saisie des fiches de paie des gardiens.	À partir de 660 € TTC
	Reprise comptable, assistance pour la tenue des documents comptables	À partir de 430 €
	Vente d'un logiciel de gestion et accompagnement pour sa prise en main, maintenance	Entre 190 € TTC et 825 € TTC selon nombre de lots

Assistance aux syndics responsables (non professionnels)	Référent dédié administratif/juridique Préparation des appels de fonds Convocation et PV AG Assistance tenue comptable • ASR Option numérisation documents • ASR Option établissement fiches de paie	À partir de 850 € TTC

Règlement de copropriété	Etude préalable, adaptation/mise à jour par un avocat,	800 € TTC
	Assistance pour la rédaction du projet de résolution d'assemblée générale pour la mise au vote de la modification, publication au fichier immobilier par un notaire	Sur devis

technique@arc-copro.fr

comptasnp@arc-copro.fr

asr@arc-copro.fr

adaptationrc@arc-copro.fr

3. GROUPEMENT D'ACHAT

De plus en plus de copropriétés adhérentes souhaitent connaître les coordonnées d'entreprises sérieuses que nous pourrions recommander. Comment s'assurer de la qualité des sociétés que nous recommandons ?

Plusieurs moyens sont utilisés :

- Utiliser les "bonnes adresses" et les diffuser ;
- Quand des adhérents sont satisfaits (ou insatisfaits !) d'une entreprise, ils nous le font savoir ;
- Négocier avec des entreprises connues ou reconnues.

Dans la mesure où notre Groupement d'achat représente un marché potentiel important (10.000 immeubles !), ces sociétés peuvent être intéressées à négocier les prix et ont, en tout cas, à cœur de "soigner" nos adhérents.

C'est ce que nous appelons "l'engagement de qualité". Nous avons donc demandé aux entreprises qui souhaitent travailler pour nos adhérents de signer cet engagement. A partir de cet engagement de qualité, nous essayons de négocier avec elles des conditions tarifaires préférentielles et définies (tarif horaire d'intervention, prix des pièces, etc.).

Les adhérents peuvent bénéficier des tarifs négociés par ARC-Services en passant des bons de commande pour :

- Produits d'entretien
- Fioul
- Ampoules
- Sel adoucisseur

L'Entreprise signataire s'engage à respecter, en ce qui concerne les travaux effectués pour le compte des Syndicats de copropriétaires adhérents de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC Nationale), les points suivants :



Pour en savoir plus, lire l'article :

➤ « Faites des économies en commandant votre fioul et vos consommables auprès de la coopérative de l'ARC Nationale » (arc-copro.com/rjy6)

1/ Répondre aux besoins exprimés

En donnant suite à tous les appels des copropriétaires ou en précisant les raisons éventuelles de non-intervention.

2/ Réaliser des devis précis

En détaillant les travaux effectués, en fixant la durée de la proposition, en communiquant les prix unitaires.

3/ Respecter les délais

En s'engageant à convenir avec le client de la durée des travaux et à inclure une clause de pénalité pour tout retard.

4/ Faire connaître la situation financière et juridique de l'Entreprise

(grâce au Tribunal de Commerce et aux banques).

5/ Disposer des polices d'assurances nécessaires et en fournir les attestations

6/ Apporter une prestation de qualité

L'Entreprise s'engage à ne pas avoir recours à la sous-traitance sauf à en informer au préalable les adhérents dans les devis.

7/ Reprendre les malfaçons

En se conformant aux délais impartis lors de la réception des travaux.

8/ Résoudre les problèmes à l'amiable

En acceptant en préalable à toute action contentieuse, l'arbitrage de la coopérative ARC-Services.

D'autre part, l'Entreprise signataire s'engage à fournir annuellement à la coopérative ARC-Services les attestations d'assurances couvrant les activités exercées par l'Entreprise, ainsi que son bilan comptable simplifié.

LE RÉFÉRENCEMENT DES ENTREPRISES

ARC-Services met en œuvre depuis 2008 un dispositif de référencement des entreprises remplissant certains critères les prédisposant à intervenir efficacement auprès des 17 000 copropriétés adhérentes. Plus d'une centaine d'entreprises sont référencées actuellement dans une vingtaine de domaines d'activités concernant les copropriétés.

Ces critères sont :

- ▶ des compétences solides en matière de travaux ou de services assurés en copropriété ;
- ▶ une expérience de plus de 5 ans au niveau des interventions en copropriété ;
- ▶ des qualifications de type RGE, Qualibat, OPQIBI, Qualifelec, Planète Copropriété...
- ▶ une grande disponibilité et des capacités d'écoute et de pédagogie affirmées afin de permettre la montée en compétences techniques des conseils syndicaux et des syndic bénévoles.

Dans le cadre de ce référencement, les entreprises sont mises en ligne sur le site d'appel d'offres COPRO-DEVIS.

Elles peuvent ainsi :

- ▶ être consultées par les 17 000 conseils syndicaux et syndic bénévoles ayant accès à Copro-Devis ainsi que recevoir leur appel d'offres ;
- ▶ participer au Salon Indépendant de la Copropriété qui se tient sur deux jours vers la mi-octobre ;
- ▶ contribuer à l'actualisation du Guide sur la gestion technique et des services en copropriété en rédigeant un des chapitres de ce document ou en insérant un encart promotionnel ;
- ▶ participer à la rédaction de petits guides thématiques ;
- ▶ animer semestriellement un des mardis techniques organisés par ARC-Services sur les prestations qu'elles assurent pour le compte des copropriétés.

Pour avoir des informations complémentaires, vous pouvez les solliciter

- en envoyant un mail à contact@copropriete-services.fr
- ou téléphoner au 01 40 30 42 82 et demander le service de référencement des entreprises.

Vous pouvez également proposer le référencement d'entreprises qui vous ont donné satisfaction lors de la réalisation de travaux dans votre copropriété.

4. LES PRODUITS ET MATÉRIELS D'ENTRETIEN

ARC-Services a élaboré un partenariat avec une centrale d'achat permettant de proposer aux adhérents de l'ARC Nationale (à des prix préférentiels) **plusieurs centaines de références** en matière de produits et matériels concernant l'entretien des parties communes.

1. Le choix des produits et des plus grandes marques :

La centrale d'achat regroupe en une seule entité la possibilité de pouvoir choisir entre plusieurs centaines de références dans les domaines suivants :

- produits d'entretien,
- aspirateurs et auto laveuses,
- combinaisons de protection,
- broserie,
- collecteurs de déchets,
- signalisation
- mono brosses,
- essuyage et tapis de protection,
- échelles,
- sacs poubelles,
- armoire à pharmacie.

2. La mise à disposition d'un catalogue reprenant l'ensemble des produits avec leurs coûts

Afin de permettre de choisir en toute quiétude les produits, un catalogue complet est remis à l'adhérent lui permettant de comparer entre les différentes références.

3. Des prix préférentiels pour les adhérents de l'ARC

La coopérative de l'ARC Nationale a négocié pour ses adhérents un avantage exclusif leur permettant de bénéficier sur l'ensemble des produits indiqués sur le catalogue d'une remise d'au moins 10 %.

4. Une commande prise en charge de A à Z par ARC-Services

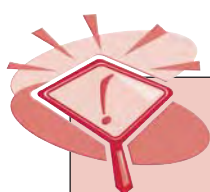
Afin de simplifier les démarches, ARC-Services a mis en place un système de gestion fort simple. Pour cela est remis aux adhérents de l'ARC Nationale intéressés par ce service un bon de commande sur lequel il suffit d'indiquer les références des produits choisis et de nous retourner par courrier ou fax.

ARC-Services se charge alors de passer commande et la facture est envoyée par le fournisseur directement au syndic de la copropriété.

5. Une livraison faite directement dans la copropriété

L'intérêt final de ce service réside dans le fait que la livraison est assurée par la centrale d'achat dans un délai de 48 à 72 heures. Plus la peine de se déplacer dans les grandes surfaces et de faire la queue pour quelques produits d'entretien.

Ces services sont garantis quelle que soit la taille de la copropriété ou des quantités commandées.



Le **+** ARC-Services

1. Des prix négociés.
2. Un choix important de références et de produits.
3. Un catalogue présentant l'ensemble des produits et références.
4. Des commandes faciles à passer.
5. Un service de livraison dès le premier produit acheté.
6. Un gain de temps et de fatigue grâce aux services de livraison.

5. L'ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES

Nous allons vous aider " à y voir plus clair "

Si l'éclairage est un sujet de discussion important en assemblée générale, c'est aussi parce qu'il fait partie des charges communes dont les copropriétaires se partagent les frais. Parties privatives et parties communes comprises, l'éclairage représente parfois, à lui seul, jusqu'à 30 % de l'ensemble des consommations du bâtiment.

Réaliser des économies d'énergie est un enjeu pour toute copropriété aussi bien pour payer moins de charges que protéger l'environnement. Un des postes de dépenses facile à diminuer est l'éclairage des parties communes.

Pour des raisons de sécurité et de confort, l'éclairage intérieur et extérieur à la copropriété doit être réfléchi et entretenu.

Indispensable pour trouver ses clés ou rentrer son code à l'entrée de l'immeuble, il permet aussi de sécuriser les résidents et les visiteurs qui auront ainsi moins de risque de trébucher ou de faire de mauvaises rencontres.

Encore faut-il que les chemins menant à la copropriété soient, eux-aussi, bien éclairés. Tout comme le parking, s'il est extérieur.

Le focus ne peut pas être mis que sur les économies à tout prix, mais sur le fait de disposer d'un éclairage adapté, agréable et sécurisant. En terme de législation, voici ce qu'impose l'arrêté du 1^{er} Août 2006 en termes d'éclairage intérieur et extérieur pour les parties communes :

« La qualité de l'éclairage, artificiel ou naturel, des circulations communes intérieures et extérieures doit être telle que l'ensemble du cheminement est traité sans créer de gêne visuelle.

Les parties du cheminement qui peuvent être source de perte d'équilibre, les dispositifs d'accès et les informations fournies par la signalétique font l'objet d'une qualité d'éclairage renforcée. »

• La 1^{ère} étape, quel type d'ampoule ?

1) Le Culot



2) La forme



3) La température de couleur

Température de couleur	Correspondance	Codes couleur
2 700K	blanc chaud légèrement orangé donnera une atmosphère très chaleureuse à votre intérieur. Elle est particulièrement adaptée aux pièces à vivre (salon, salle à manger).	827, 927...
3 000K	blanc intermédiaire donnera une atmosphère chaleureuse à votre intérieur. Elle est particulièrement adaptée pour les magasins, hall d'entrée et bureaux.	730, 830, 930...
4 000K	blanc brillant ou blanc froid	740, 840, 940...
6 500K	lumière du jour idéal pour les locaux professionnels	765, 865, 865, 965, 965...

• 2^{ème} étape, Quelle technologie de lampe ?

Si les ampoules à incandescence ne sont déjà plus sur le marché, **les ampoules halogènes ont suivi le même chemin depuis le 1^{er} septembre 2018**. Elles sont, en effet, bien trop énergivores.

Si vous n'avez pas encore le budget pour passer à la LED, dépêchez-vous de commander vos ampoules halogènes, elles sont encore disponibles chez de nombreux grossistes mais plus pour longtemps !

Les ampoules fluocompactes et les leds sont donc vos seules possibilités.

Si, en matière de prix, les leds sont plus chères, en termes de consommation et de durée de vie, elles sont, de loin, bien plus performantes. En effet, si la durée de vie d'une ampoule fluocompacte ne dépasse pas 10 000 heures, les leds, quant à elles, peuvent durer de 15 000 à 40 000 heures, ce qui permet de réduire les frais de maintenance.

- Remplacer les ampoules par des leds est un bon moyen pour faire diminuer la consommation en énergie et bénéficier d'un meilleur éclairage tout faisant un geste pour la planète. De plus elles sont de plus en plus performantes. Elles bénéficient des progrès de la technologie et pourraient bien encore s'améliorer
- Les leds s'allument instantanément et supportent des allumages répétés. Elles résistent aux chocs et au froid, elles sont donc totalement adaptées aux besoins d'éclairage dans les parties communes.

La difficulté est maintenant de reconnaître un article led de qualité, de comparer, de savoir quand le prix affiché est correct et si le produit est bien adapté à l'utilisation qu'on veut en faire.

Les offres sont très nombreuses, les prix constamment révisés à la baisse, et on est naturellement tenté d'aller vers les prix bas.

Voici les points à comparer :

- **La puissance de Consommation** : Plus le nombre de watts est élevé, plus l'ampoule consomme d'électricité.
Bien que plus chères à l'achat, la faible consommation des ampoules led les rend très rapidement rentables. Par rapport aux anciennes lampes à incandescences, elles permettent de réaliser 90% d'économie. Leur moindre puissance peut également permettre de supprimer un compteur électrique si la copropriété en possède plusieurs, ou de passer sur un compteur de capacité inférieure, ce qui permettra également de réaliser des économies.
- **La Durée de vie**
La led, c'est une durée de vie 3 à 4 fois plus longue que celle d'une lampe fluo-compacte, et jusqu'à 15 à 25 fois plus grande que celle d'une lampe à incandescence, entraînant ainsi une réelle réduction des coûts. Notamment de maintenance.

- **Sa puissance lumineuse**, évaluée en nombre de lumens. Plus le nombre est important, plus elle éclaire : "Pour une consommation identique exprimée en watts, toutes les ampoules ne produisent pas la même quantité de lumière. Plus le nombre de Lumens est élevé, plus l'ampoule éclaire efficacement. Sur les emballages, il est donc désormais préférable de se fier à ce nombre de Lumens.
- **Son nombre d'allumages** (plus le nombre est important, plus l'ampoule est adaptée aux minuteries)
- **Son rendement** : Son efficacité se mesure en Lumen par Watt, soit la quantité de lumière qu'elle produit par l'électricité qu'elle utilise. Plus le chiffre est fort, plus la force de la lumière et l'énergie sont optimisées.

	Ampoule à incandescence	Ampoule halogène	Ampoule fluo-compacte	Ampoule LED
Lm/W moyen	25	30	75	80

- **Son IRC** (la faculté des appareils à restituer la couleur des objets qu'ils éclairent), la norme de qualité est un IRC > 80

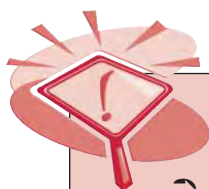
Pour les luminaires LED, vérifiez:

- la résistance aux chocs, indice IK08 est déjà bien, idéalement IK10 ;
- L'étanchéité pour l'extérieur : IP65 au minimum.

• Petites astuces à savoir !

- Evitez d'acheter vos ampoules à la dernière minute, au supermarché du coin, quand il n'y a plus de lumière dans le couloir ! Un exemple, un néon coûte dans les 4 à 5 € HT en grande surface, alors que chez un grossiste spécialisé en éclairage vous pourrez bénéficier d'un prix à moins de 2 € HT !
- Quant le budget est serré, changez les lampes progressivement, en gardant la teinte blanc chaud (827) vous aurez la même teinte que les halogènes, cela ne sera donc pas choquant d'avoir des leds et des halogènes dans le même couloir.
- Vérifiez le nombre d'allumages de la lampe, plus il est important, plus elle est compatible avec vos minuteries. Ex: Gamme Osram, avec 100 000 allumages.
- Réglez le temps d'allumage au maximum sur vos minuteries. En effet plus la durée est courte, plus elle risque de s'allumer et s'éteindre trop rapidement. Ce qui dégradera la durée de vie des ampoules.
- Pour l'éclairage des parking pas besoin de changer complètement vos réglettes. En cas de ballast ferromagnétique, (pour savoir : s'il y a un starter, il y a un ballast ferromagnétique) vous pouvez mettre des néons led sans changer l'appareillage. De plus, chez Philips les starters led sont fournis avec les néons.
- Il n'y a pas de petites économies: remplacez les minuteries par des détecteurs de présence. Ils sont installés au niveau de l'éclairage extérieur et intérieur, et enclenchent la lumière lorsque la présence d'une personne a été décelée.
- Une ampoule à incandescence de 60 Watts a un flux lumineux de 710 Lumens. Il est aujourd'hui possible d'obtenir plus de lumière, avec une ampoule à économie d'énergie led de 9 Watts. Exemple Osram Led star 9.5 w= 60w pour 806 lumens !
- Vous ne trouvez pas de lampes à baionnettes led en teinte blanche 840 de qualité ? Au lieu de changer le luminaire, pensez à un adaptateur de douille VIS E27 vers Vis B22.





Les + ARC-Services

- un choix important d'ampoules et lampes standards ou halogènes
- remise négociée sur le prix de marché sur l'ensemble des ampoules et lampes standards et halogènes par ARC-Services pour les adhérents de l'ARC Nationale.

- Une commande prise en charge de A à Z par ARC-Services

Afin de simplifier les démarches, ARC-Services a mis en place un système de gestion fort simple. Pour cela sera remis aux adhérents de l'ARC Nationale intéressés par ce service un bon de commande dans lequel il faudra tout simplement indiquer les références des produits choisis puis nous faire parvenir par courrier ou fax le bon de commande. ARC-Services se chargera alors de passer commande, de faire la facture et de l'envoyer directement auprès de votre syndic

- Une livraison directement auprès de la copropriété

L'intérêt primordial de ce service est le service de livraison assuré par la centrale d'achat dans un délai de 1 à 2 semaines. Plus la peine de se déplacer dans la grande surface pour faire la queue pour quelques ampoules ou lampes.

Comment choisir vos lampes

LED, la solution d'avenir	Ampoule à économie d'énergie ou fluocompacte
+ jusqu'à 80% d'économie d'énergie par rapport à une ampoule à incandescence. + une durée de vie très longue : de 10 000 à 40 000h d'éclairage, soit 10 ans minimum suivant la gamme choisie. + Elle ne chauffe pas et peut se positionner sur tous les types de luminaires. + Plusieurs teinte de couleur blanche, pour s'adapter à la pièce (chaud 2700k à 6500k lumière du jour). + Un allumage instantané, parfois compatible avec un variateur, et une luminosité exceptionnelle. Recommandation : Osram Led star 9w • substitut 60w adapté aux minuteriers avec 100 000 allumages en E27 ou B22 baïonnette Philips Corepro Ledbulb 7.5w=60w culot E27 15000h et 50 000 allumages • Sans mercure ni autres substances dangereuses • Jusqu'à 80 % d'économies d'énergie	+ Grande durée de vie (6 à 12 ans), bon rendement énergétique (A), faisceau large et diffus, couleur chaude, douce ou froide, chauffe peu, + Consomme 5 fois moins qu'une lampe incandescente + Plusieurs formes pour une meilleure adaptation à votre luminaire (spirale, tube, sphérique...) - Retard à l'allumage fréquent, n'apprécient pas toujours les allumages et extinctions répétés. Recommandation : Général électrique 15w substitut 65w e27 très lumineuse avec 820 lumens • Une durée de vie longue de 7000h Pour info malheureusement Osram Dulux El Facility spéciale minuterie a été abandonné par le fabricant.

Ampoule éco halogène	Tube fluorescent, dit néon
Production interdite depuis le 01/09/2018	- durée de vie moyenne 12 000 h - dans les buanderies ou parking - fonctionne avec ballast conventionnel ou électronique - existe en couleur blanche, blanc chaud, blanc froid, A savoir et recommandation en LED avec la Philips Corepro Led tube : -50% d'économie par rapport aux tubes fluorescents et une durée de vie doublée longueurs et puissances pour tube diamètre de 26mm : 18w = 60cm / 36w = 120cm / 58w = 150cm / longueurs et puissances pour tube diamètre de 38mm : 20w = 60cm / 40w = 120cm / 65w = 150cm longueurs et puissances pour tube diamètre de 16mm : 14w = 60cm / 28w = 120cm / 35w = 150cm

La juste consommation pour le bon éclairage

Économies

- > La technologie LED est **la plus économique** en terme consommation électrique.
- > Sa **durée de vie** est **plus de 40 fois supérieure** à une source à incandescence classique.
- > De plus, elle est **parfaitement adaptée** aux conditions d'utilisations exigeantes des parties communes, **allumages fréquents et minuterie**.
- > Ces deux dernières qualités permettent une **réduction considérable des frais de maintenance** : forte diminution du coût du matériel à remplacer et aussi du temps passé pour les interventions.

Bon à savoir

- 85 %

Les LED permettent de réduire jusqu'à 85 % la consommation électrique.



Bon à savoir

50 000 h

La durée de vie très longue des LED (jusqu'à 50 000 h) permet une forte réduction des frais de maintenance.

TRAVAUX MINIMUM



SANS NOUVEAU CÂBLAGE

Sécurité

- > Les solutions LED permettent de **disposer partout du bon éclairage, y compris dans les zones de circulation isolées**, comme les accès aux caves et aux parkings, qui sont trop souvent mal éclairées sous prétexte qu'elles sont peu empruntées.
- > Un choix de matériels **anti-vandale** limite les risques de **dégradations** et assure un fonctionnement pérenne.

Confort

- > La technologie LED assure un **allumage instantané**.
- > Avec la **détection de présence**, le quotidien se simplifie : plus besoin de chercher l'interrupteur dans la pénombre, plus d'embarras lorsque l'on est chargé et plus aucun risque de se retrouver plongé dans le noir dans un hall, un couloir et surtout un escalier.
- > La **sérénité** vient remplacer l'insatisfaction passée des occupants lorsque les ampoules cédaient les unes après les autres.

Remplacez vos équipements d'éclairage par des solutions LED...

Bon à savoir...

- > **Le flux lumineux**, exprimé en lumens (lm), représente la quantité totale de lumière émise par une source. Le niveau d'éclairage, exprimé en Lux (lx), représente la quantité de lumière mesurée sur une surface donnée. Il existe des normes à respecter pour favoriser l'accessibilité aux bâtiments d'habitation
- > 20 Lux en tout point du cheminement extérieur
- > 200 Lux au droit des postes d'accueil
- > 100 Lux en tout point des couloirs
- > 150 Lux en tout point des escaliers

RÉDUISEZ TOUS LES COÛTS D'ÉCLAIRAGE

Exemple relamping LED

735 € d'économies* annuelles

générées par le remplacement des anciennes sources par des sources LED.

Retour sur investissement : 2 ans.

30 logements sur 7 étages

> **Circulations** : 30 luminaires. Sources à incandescence E27 60 W remplacées par des **LED E27 - 11 W - 40 000 heures.**

> **Ascenseur** : 4 encastrés.

Sources halogènes GU 10 35 W remplacés par des **LED GU10 - 4 W.**

*sur une durée d'utilisation de 4000 h/an

Ascenseurs

La législation impose l'allumage 24h/24 et 7j/7 de l'éclairage à l'intérieur des cabines d'ascenseur. Leur remplacement est une source de rentabilité rapide et sûre. ! Privilégier une détection Infra Rouge (IR) à proximité des ascenseurs plutôt que Haute Fréquence (HF) car le mouvement de ces derniers provoquerait leur déclenchement. !



Blocs de secours

Couloirs

> Bloc Autonome d'éclairage d'habitation en saillie LEG062550 Ou URA 110000

Parkings

> Positionné en hauteur : LEG062525
> Positionné en bas : idem LEG062525 avec grille de protection IK 10 LEG062690 (autres références disponibles en fonction de l'IK souhaité)

et réduisez vos dépenses en énergie et aussi en maintenance !

6. LES CONTAINERS

Aujourd'hui de très nombreuses copropriétés utilisent des containers pour le stockage et l'évacuation des ordures. Dans la plupart des localités ces containers sont mis à la disposition des usagers par les syndicats de communes gérant le ramassage des ordures ménagères. Mais ce n'est pas toujours le cas.

I. Evaluer les besoins

Pour connaître le nombre de containers nécessaire, il faut tenir compte du ratio suivant : comptez 7 à 8 litres de déchets, par jour et par personne. Ainsi, un petit immeuble de 15 à 20 logements, soit une quarantaine de personnes, nécessite une capacité journalière de stockage des déchets de 300/350 litres. Si le service d'enlèvement est irrégulier, calculez en conséquence le nombre de containers (pensez à l'incidence du week-end, par exemple).

En fonction des communes, des bacs spécifiques « Verre » et « Recyclage » existent. L'apparition de bacs pour les déchets organiques est amenée à se multiplier.

II. Différentes tailles

Tailles	Poids en Kg	Observations
80/90 litres	8/9	Taille très faible, diamètre étroit
110/120 litres 240 litres 330/360 litres	10/11 15/16 21/23	Tailles utilisées en copropriété
500 litres 660 litres	36/38 40/41	Les containers possèdent un système de blocage des roues
750/770 litres	43/50	Prévoir des systèmes de transport de containers

III. Différents types

Il existe sur le marché des containers à prise frontale ou latérale. Pourquoi des systèmes différents ? Tout simplement parce que les services de nettoyage possèdent des camions qui permettent de soulever le container dans la benne, selon des procédés de levages différents. Dans la pratique, la différence entre prise « frontale » et « latérale », tient à l'absence ou non de la barre en fer qui permet au camion de mieux basculer le container plein.

Les procédés se normalisent avec une préférence pour des containers de type frontal (option de la Ville de Paris).

IV. Matériaux utilisés et fabricants

« Le polyéthylène expansé » sert à fabriquer tous ces containers. Les fabricants étant peu nombreux, assez peu de concurrence s'établit dans ce domaine. A noter également que les sociétés qui proposent ce type de matériel ont des dimensions européennes ou internationales.

V. Achat ou location ?

Certains fournisseurs proposent des formules de location. Le matériel est loué entre le 1/4 et le 1/5^{ème} de sa valeur par année de location. Pour une durée de vie de 7 ans, la location présente peu d'intérêt.

Le rapport entre prix d'achat et location se réduit grâce aux négociations menées par **ARC-Services** qui ont permis une baisse sensible des prix. Pour une véritable « économie », l'achat du matériel est recommandé.

Autre point auquel prêter attention : le prix des pièces détachées reste, en général, très élevé ; il faut donc être vigilant. Si les roues et le couvercle peuvent être changés, en revanche, dans le cas de la cuve, privilégiez le changement du container plutôt que le remplacement de la cuve.

7. LA NEGOCIATION DU PRIX DU FIOUL

En tant que groupement d'achat, ARC-Services propose à ses adhérents la possibilité de bénéficier de prix de fioul « ordinaire » négocié quotidiennement auprès de différents fournisseurs.

Pour assurer ce service une procédure bien précise est mise en place :

1. Une mise en concurrence quotidienne

Afin de proposer le prix le plus intéressant, ARC-Services met en concurrence tous les jours trois sociétés de fourniture de fioul.

Le prix retenu est ensuite renégocié auprès des autres fournisseurs afin de s'assurer que la meilleure offre a été obtenue. Ce procédé permet de faire réaliser pour les copropriétés adhérentes des économies pouvant aller jusqu'à 10% par rapport au tarif proposé soit par le syndic soit même parfois par de grands hypermarchés proposant la fourniture de fioul.

Ce prix est valable indépendamment de la quantité de fioul commandée. Ainsi, même les petites copropriétés peuvent bénéficier de ce service sans avoir de majoration sur le prix de vente.

2. Services destinés aux copropriétés adhérentes de l'ARC Nationale

Le conseil syndical ou le gestionnaire d'une copropriété adhérente de l'ARC Nationale souhaitant connaître le prix négocié pourra contacter soit par téléphone soit par mail la coopérative technique afin que lui soit communiqué le meilleur prix négocié. Encore plus simple est mis à la disposition des membres du conseil syndical un site internet : www.copro-devis.fr leur permettant de connaître le prix négocié du jour. Il appartiendra alors au gestionnaire de renvoyer le bon de commande avec la quantité souhaitée afin que la livraison devienne effective.

3. Un service de suivi des demandes destinées au conseil syndical

Afin d'éviter de passer par la coopérative technique certains syndics prétendent à tort qu'ils ont consulté ARC-Services mais que le prix proposé était moins intéressant que celui qu'ils ont obtenu. ARC-Services a donc développé sur le site « www.copro-devis.fr » une fonction s'intitulant « suivi des commandes » qui permet au conseil syndical dans le cadre de sa mission de contrôle de vérifier si le syndic a bien pris la peine de consulter la coopérative technique afin de comparer les prix.

4. La mise en ligne du prix du fioul

Chaque membre du conseil syndical pourra vérifier les prix du fioul négociés par la coopérative technique de l'ARC Nationale depuis l'année 2008 et ce pour chaque jour de l'année. Cela permettra de faire un comparatif entre les prix proposés par la coopérative et ceux du syndic afin d'évaluer les économies qui auraient pu être réalisées.

5. La rémunération de la coopérative technique

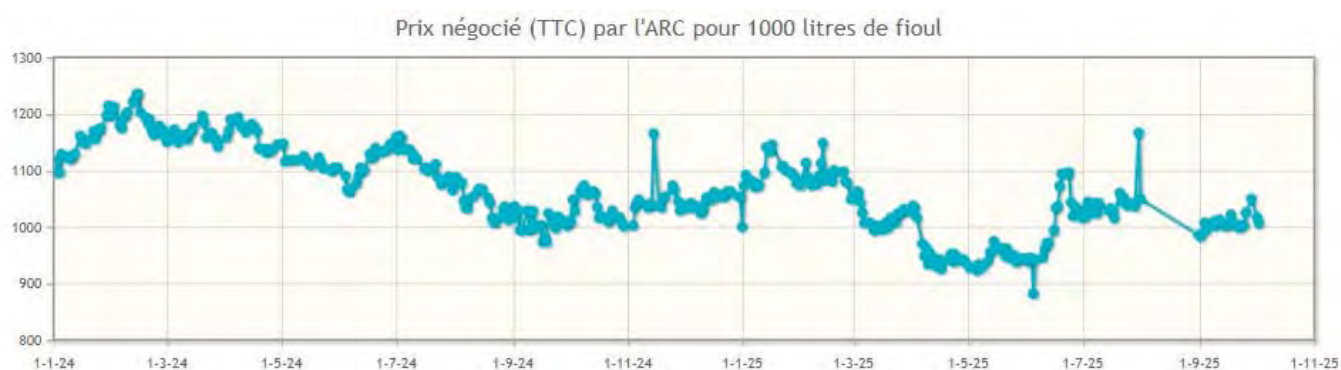
ARC-Services qui est la coopérative technique de l'ARC Nationale n'a pas pour vocation première de dégager des profits. Elle a pour objectif d'atteindre en fin d'exercice un équilibre financier. A ce titre, ARC-Services prélève une faible commission par commande qui est incluse dans le prix négocié au profit des copropriétés.

6. Un outil de suivi du prix de fioul

Le problème en matière du prix du fioul est qu'il peut d'un jour à l'autre augmenter sensiblement. Il est donc important de suivre l'évolution du prix du fioul pour passer commande lorsque son prix est en baisse.

Face à ce constat, la coopérative technique a mis en place sur le site de copro-devis.fr un graphique qui permet de suivre au jour le jour la variation du prix du fioul (<https://www.copro-devis.fr/portails/v2/energies.php>). Par ce biais, lorsque la courbe sera en baisse, le responsable de copropriété pourra alors donner l'ordre de passer de commande.

Par ailleurs, si la copropriété se retrouve en rupture de stock de fioul, et que les cours sont élevés, elle pourra passer commande, mais se limitera à livrer une faible quantité minimisant ainsi des dépenses inutiles. Ceci est possible grâce aux négociations que la coopérative technique de l'ARC Nationale a menées avec les fournisseurs de fioul pour un prix unique qui n'évolue pas en fonction des quantités livrées. Grâce à cet arrangement, la copropriété pourra commander de faibles quantités sans se retrouver pénalisée.



7. Comment connaître les prix du fioul négociés par ARC-Services

Rien de plus simple : ARC-Services a développé un site : www.copro-devis.fr dans lequel est indiqué le prix du fioul du jour. Par ailleurs, sont indiqués les prix négociés par la coopérative depuis janvier 2008. Il ne vous reste plus qu'à vous connecter et à calculer combien vous auriez pu économiser en passant par la coopérative...

Bien sûr, ceux qui n'ont pas Internet peuvent appeler la coopérative au **01 40 30 42 82** et connaître le prix du jour. Vous voyez, vous n'avez aucune excuse pour ne pas faire des économies.

8. Comment commander du fioul par l'INTERMÉDIAIRE de la COOPÉRATIVE

Encore une fois, rien de plus simple ! Après avoir pris connaissance du prix et de la baisse de la courbe du fioul, il suffit que donner « **ordre** » à votre syndic de nous faxer (ou d'envoyer un mail) un ordre de service avec les informations indispensables : **les coordonnées de la copropriété**, la **quantité du fioul** à livrer et les **coordonnées de la personne chargée de recevoir le livreur**.

Le syndic recevra, comme avec tous les prestataires, la facture directement à son cabinet, facture émise par le fournisseur qui aura été sélectionné par ARC-Services comme le plus compétitif.

A noter que le prix facturé sera celui en vigueur le jour de livraison.

8. CHAUFFAGE COLLECTIF : NÉGOCIER LE PRIX DE L'ÉNERGIE AVEC ARC-SERVICES

Pour maîtriser ses charges de chauffage, il est possible - et vivement recommandé - de mettre en place des stratégies pour faire baisser les consommations : diminution des déperditions énergétiques (mise en œuvre de travaux d'isolation par exemple), optimisation des installations de production de chaleur, renégociation du contrat d'exploitation de chaufferie, etc.

Mais il est également possible - et tout aussi recommandé - d'agir directement sur le prix de revient de votre l'énergie en mettant en concurrence les différents fournisseurs. Trois possibilités s'offrent à vous :

- Vous pouvez bien sûr faire cela vous-même en négociant directement avec chaque fournisseur. Il y a toutefois peu de chances que vous obteniez les tarifs les plus avantageux car il faudrait solliciter chaque fournisseur.
- Vous pouvez accepter la proposition de votre syndic, car certains négocient des tarifs pour « leurs » copropriétés ; mais nous vous déconseillons cette option qui n'est jamais optimale du point de vue économique et qui vous rend captif de votre syndic (voir par exemple nos articles sur le contrat Foncia-Prowen : www.arc-copro.com/3tnu).
- **Négocier en direct grâce aux plateformes d'appel d'offres mises en place par l'ARC Nationale, ce qui vous permettra d'obtenir les meilleurs tarifs, et cela aussi simplement que gratuitement !**

Voyons comment procéder grâce aux outils que nous avons développés pour vous au sein de ARC-Services.

I. Vous êtes chauffés au gaz : utilisez « copro-gaz », service d'appel d'offres

Pour négocier le meilleur prix efficacement et en toute sécurité, la meilleure solution reste d'utiliser la plateforme Copro-gaz. En quelques clics, vous pouvez mettre en concurrence de nombreux fournisseurs, et obtenir les meilleures offres disponibles sur le marché. Connectez-vous au portail de l'adhérent pour découvrir et utiliser Copro-gaz : www.leportaildeladherent.fr

Remarque : si vous avez un contrat P1 avec votre chauffagiste, c'est-à-dire si vous lui achetez directement votre gaz – ce que nous déconseillons depuis des années – nous vous invitons à mettre en concurrence les tarifs de votre contrat en suivant la méthode présentée dans notre dossier spécifique : www.arc-copro.com/h8q1.

II. Vous êtes chauffés au fioul : appelez « ARC-Services »

Là encore, pour obtenir le meilleur prix il faut mettre en concurrence plusieurs fournisseurs. Comme pour le gaz, c'est quelque chose que vous pouvez réaliser vous-même. Mais pour vous faciliter la tâche et vous permettre d'obtenir le meilleur prix, ARC-Services, la coopérative technique de l'ARC Nationale négocie quotidiennement le prix du fioul auprès de plusieurs fournisseurs. Pour en bénéficier, appelez ARC-Services au **01 40 30 42 82**. Consultez également le site Copro-devis, accessible depuis le portail de l'adhérent sur www.arc-copro.com/1kqr lequel vous trouverez l'historique des prix du fioul depuis 2008 : pratique pour savoir si votre fournisseur est compétitif ou non.

III. Votre chauffage collectif utilise l'énergie électrique : utilisez « copro-élec », service d'appel d'offres

Pour aider les copropriétés à renégocier leur tarif, l'ARC Nationale a mis en place COPROÉLEC. Conçu sur le même modèle que COPROGAZ, cette plateforme vous permet de mettre en concurrence très facilement les prix de l'électricité entre différents fournisseurs. Pour en bénéficier, connectez-vous au portail de l'adhérent : www.leportaildeladherent.fr

IV. Vous êtes chauffés par un réseau de chauffage urbain : renégociez !

Quand on est abonné à un réseau de chaleur, il n'est possible de renégocier que l'abonnement (plus précisément la « **puissance souscrite** » par la copropriété). Si des travaux d'économies d'énergie sont projetés dans votre copropriété, le décret n°2011-1984 du 28 décembre 2011 impose aux délégataires de baisser la puissance souscrite – à condition que les travaux permettent de réaliser plus de 20 % d'économies d'énergie.

Pour obtenir une diminution de la puissance souscrite, il faut justifier que la copropriété consomme moins que précédemment, à l'aide :

- soit d'une étude thermique réalisée selon la norme NF EN 12831;
- soit d'un enregistrement de la puissance réelle appelée par votre sous-station.

V. Nos derniers conseils

Quand on compare le prix de l'énergie proposé par différents fournisseurs, il est essentiel de **calculer le prix que vous paierez au final**, en incluant les nombreuses taxes qui s'appliquent. Comparer le prix hors taxe ne suffit pas ! Il ne faut pas non plus se limiter au prix de la consommation d'énergie, mais comptabiliser également les frais fixes d'abonnement et les diverses taxes qui s'appliquent et qui évoluent tous les ans. Ces frais fixes peuvent représenter une part très importante de la facture.

Si vous avez recueilli des offres de fournisseurs d'énergie et que vous souhaitez obtenir des conseils sur l'analyse des offres, n'hésitez pas à solliciter ARC-Services en envoyant un mail à contact@copropriete-services.fr.



A votre service !

En sollicitant Copropriété Services,
vous pouvez bénéficier d'une panoplie de services :

Groupement d'achats



Formations



Assistance technique



Prestations de service



Referencement d'entreprises



Soutien



► **Un groupement d'achats** pour le fioul, le gaz, l'électricité les produits d'entretien, les lampes électriques basse consommation, le sel adoucisseur.

• Téléphonnez au **01 40 30 42 82**
ou envoyez un mail à technique@arc-copro.fr

► **Un soutien** pour l'utilisation des outils informatiques du Portail de l'Adhérent accessible à l'adresse www.leportaildelarc.fr :
COPRO-SYNDIC / COPRO-DEVIS / COPRO-GAZELEC / OSCAR / COPRO-NET / COPRO-FORUM / COPRO-FONDSTRAVAUX / COPRO-ACHATS GROUPÉS...

• Téléphonnez au **01 40 30 42 82**
ou envoyez un mail à technique@arc-copro.fr

► **Des prestations de service** destinées aux syndicats bénévoles pour la paie des gardiens et des employés d'immeubles, la gestion de la comptabilité et des impayés, l'immatriculation, le contrôle des comptes et la maîtrise des charges.

• Téléphonnez au **01 40 30 42 82**
ou envoyez un mail à technique@arc-copro.fr

► **Une formation** à la connaissance des équipements et services collectifs en copropriété grâce aux « *Mardis et Jeudis Techniques* » de l'ARC Services.

• Téléphonnez au **01 40 30 42 82**
ou envoyez un mail à technique@arc-copro.fr

► **Une assistance technique** à la maîtrise d'ouvrage pour la fourniture d'énergie et tous les travaux d'entretien, de maintenance et de rénovation des équipements collectifs et du bâti des copropriétés.

• Téléphonnez au **01 40 30 42 82**
ou envoyez un mail à technique@arc-copro.fr

► **Un référencement d'entreprises** pour toutes les tâches de gestion courante et de réalisation de travaux au sein des copropriétés.

• Téléphonnez au **01 40 30 42 82**
ou consultez la plateforme d'appels d'offres COPRO-DEVIS via le portail de l'adhérent www.leportaildeladherent.fr

ARC SERVICES • SARL coopérative • 7 Rue de Thionville • 75019 PARIS
 Tél.: 01 42 30 42 82 • Email : technique@arc-copro.fr

I.8. Les outils informatiques

1. LES « APPLIS » D'ARC-SERVICES

L'ARC Nationale et sa coopérative technique ont développé une **série d'outils numériques pratiques**, permettant de mettre en concurrence des prestataires (choix d'une entreprise pour des travaux, évaluation d'un contrat de syndic etc.) mais aussi d'avancer sur de nombreux sujets au sein de votre copropriété (calcul de rentabilité de l'individualisation des frais de chauffage sur votre immeuble, calcul du coût de l'eau chaude sanitaire, évolution du prix du gaz, ...).

Les syndics non professionnels y trouveront aussi des applications pour administrer efficacement leur immeuble.

Ces outils sont regroupés sur le Portail de l'Adhérent. Pour aller sur ce site, il y a deux chemins possibles :

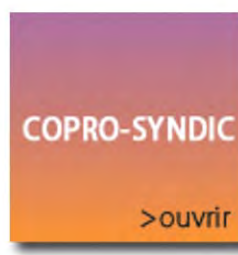
- Soit vous y allez depuis la page principale du site de l'ARC, en cliquant en haut à droite sur le lien « Accès outils de l'adhérent ».
- Soit en allant directement sur Leportaildeladherent (effectuez une recherche sur votre moteur de recherche préféré).

Dans les deux cas, votre numéro et code d'adhérent vous seront demandés.

Survolons quelques outils informatiques d'ARC-Services :

- ▶ **Copro-devis** : c'est une plateforme de consultations de coordonnées d'entreprises référencées. Elle permet aussi de faire des appels d'offres sur mesure. Nous vous conseillons d'aller visiter cet outil, même si vous n'en avez pas besoin tout de suite. **Cet outil vient d'être modernisé en 2025.**
- ▶ **CésARC** : c'est une base de données statistiques, alimentée par les annexes comptables des copropriétés qui souhaitent y participer. Le principe c'est que la copropriété envoie ses annexes comptables et elle recevra le résultat de l'analyse de ses charges, avec une comparaison entre ses données et des moyennes de charges sur des catégories similaires.
- ▶ **Copro-syndic** : C'est un double site : il permet d'évaluer la performance du contrat et des honoraires de votre syndic (volet Oscarsyndic) et permet aussi d'obtenir un contrat-type conforme aux besoins de votre copropriété (volet Contrat Syndic).
- ▶ **Copro-net** : c'est un site permettant de mettre à la disposition des différents acteurs de la copropriété (syndic bénévole, conseil syndical, copropriétaires) un espace d'échanges sur internet. Vous pouvez y ajouter des documents, créer un agenda...

D'autres outils existent, comme des plateformes d'achat groupé, notamment de gaz, un forum pour échanger entre adhérents à l'ARC (copro-forum), des outils d'accompagnement du chauffage collectif, mais aussi des outils spécifiques pour les syndics bénévoles (pour aider à la gestion, calculer la paie des gardiens), etc...



2. L'ARC NATIONALE VOUS AIDE À COMPRENDRE ET À RÉDUIRE VOS CHARGES

L'objectif numéro 1 de l'ARC Nationale et de ARC-Services est d'aider les copropriétaires à réduire leurs charges. C'est pour cela que nous avons mis en place de nombreux guides, outils et services pour aider nos adhérents dans ce sens.

ARC-Services, la coopérative de l'ARC Nationale, propose plusieurs services à la carte pour les conseils syndicaux et les syndicats bénévoles ayant souscrit une adhésion collective. Ils concernent respectivement la maîtrise des charges de copropriété, la gestion des contrats, l'assistance à maîtrise d'ouvrage technique :

Concernant la maîtrise des charges :

- établissement d'un diagnostic de performance des charges à l'aide de CésARC sur fourniture des annexes comptables (prestation incluse dans l'adhésion) ;
- aide à l'élaboration d'un plan de réduction objectivée des charges de 10 à 20% (sur devis entre 500 et 1500 € TTC en fonction des objectifs d'économie atteints).

Concernant l'assistance à maîtrise d'ouvrage technique

- assistance tout au long du processus de réalisation de travaux sur la base de contrats d'assistance négociés avec des partenaires référencés : facturation à la durée ou selon une durée négociée ;
- assistance évaluation technico-économique de l'existant et des besoins, élaboration du cahier des charges, mise en concurrence, choix du prestataire : facturation sur la base d'une durée négociée ;
- médiation technico-économique sur site : facturation sur la base d'une durée négociée.

A votre service !



L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Technique



Les responsables de copropriété peuvent faire appel à Copropriété Services tout au long de la conception et de la réalisation de gros travaux afin de bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage technique dès le démarrage de leur réflexion sur la conception de travaux jusqu'à leur réception. Ils peuvent également le faire s'ils sont confrontés à de gros dysfonctionnements sur leur copropriété comme des problèmes d'étanchéité de toitures terrasses ou de rupture de canalisations d'assainissement.

Pour tout renseignement, téléphonez au
01 40 30 42 82

► **Un groupement d'achat** pour le fioul, le gaz, l'électricité les produits d'entretien, les lampes électriques basse consommation, le sel adoucisseur.

• Envoyez un mail à contact@copropriete-services.fr

► **Un soutien** pour l'utilisation des outils informatiques du Portail de l'Adhérent accessible à l'adresse www.leportaildeladherent.fr : COPRO-SYNDIC / COPRO-DEVIS / COPRO-GAZELEC / OSCAR / COPRO-NET / COPRO-FORUM / COPRO-FONDSTRAVAUX / COPRO-ACHATS GROUPÉS.

• Envoyez un mail à technique@arc-copro.fr

► **Des prestations de service** destinées aux syndicats bénévoles pour la paie des gardiens et des employés d'immeubles, la gestion de la comptabilité et des impayés, l'immatriculation et la gestion courante.

• Envoyez un mail à contact@copropriete-services.fr

► **Une formation** à la connaissance des équipements et services collectifs en copropriété grâce aux « **Mardis Techniques** » de l'ARC

• Envoyez un mail à contact@copropriete-services.fr

► **Une assistance technique** à la maîtrise d'ouvrage pour la fourniture d'énergie et tous les travaux d'entretien, de maintenance et de rénovation des équipements collectifs et du bâti des copropriétés.

• Envoyez un mail à technique@arc-copro.fr

► **Un référencement d'entreprises** pour toutes les tâches de gestion courante et de réalisation de travaux au sein des copropriétés.

• Consultez la plateforme d'appels d'offres COPRO-DEVIS via le portail de l'adhérent www.leportaildeladherent.fr

COPROPRITE SERVICES • SARL coopérative • 7 Rue de Thionville • 75019 PARIS
Tél : 01 42 30 42 82 • Email : contact@copropriete-services.fr

Pour vous aider à bien maîtriser les charges et les petits en travaux en copropriété, l'ARC Nationale vous propose d'exploiter les recommandations du guide « LES 30 ACTIONS MAJEURES POUR LA MAÎTRISE DES CHARGES ET DES PETITS TRAVAUX ».



Le premier guide que vous pouvez utiliser si vous avez le chauffage collectif est le guide du **BES (Bilan Énergétique Simplifié)** mis au point par l'ARC Nationale et repris maintenant par beaucoup d'associations.

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

► Tapez « Bilans » dans la barre de recherche de la librairie.



Le deuxième guide est « *L'eau : comment faire baisser ses consommations.* »

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

► Tapez « Bilans » dans la barre de recherche de la librairie.

Le troisième guide est : « *Electricité* » parties communes.

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

► Tapez « Bilans » dans la barre de recherche de la librairie.



I.9. Prestations et outils comptables proposés dans le cadre de l'accompagnement des syndicats bénévoles

I. Les dispositions comptables issues du décret comptable du 14 mars 2005 applicables depuis le 1^{er} janvier 2007

L'un des problèmes majeurs en matière de comptabilité appliquée aux syndicats des copropriétaires était le manque d'encadrement légal permettant de garantir une transparence dans la tenue des comptes des copropriétés.

A ce titre le décret comptable de 2005 a innové et impose - depuis le 1^{er} janvier 2007 - à l'ensemble des syndicats (aussi bien professionnels que bénévoles) de suivre des dispositions comptables applicables aux syndicats des copropriétaires. Nous y retrouvons principalement :

- Le respect d'une nomenclature comptable : les comptes sont répertoriés dans des « classes comptables » réparties en numéros.
- La tenue d'une comptabilité d'« engagement » : le syndic doit enregistrer dans la comptabilité la facture à son arrivée ainsi que son règlement, les appels de fonds au moment de leur exigibilité et de leur encaissement.
- La tenue d'une comptabilité dite « en partie double » avec l'enregistrement d'une même somme dans deux comptes différents, l'un au débit, l'autre au crédit.
- La tenue et l'édition de différents documents : grand livre général, balance, journaux, annexes comptables.

A. La tenue d'une comptabilité d'« engagement »

Depuis 2007, la comptabilité des copropriétés doit tout d'abord être tenue selon la règle dite « d'engagement ». Les recettes et les dépenses doivent ainsi être comptabilisées dès leur engagement juridique indépendamment de leur règlement ou de leur encaissement (opérations enregistrées dès réception des factures, dès l'exigibilité des appels de fonds). :

- dès la date d'exigibilité, pour les produits : appels de fonds, par exemple ;
- dès la date de réception des factures pour les charges.

Ces recettes et ces dépenses sont comptabilisées même si les appels de fonds et les factures ne sont pas payés. La comptabilité d'engagement s'oppose à la comptabilité de trésorerie où les opérations ne sont comptabilisées que lorsqu'elles ont été encaissées ou payées.

La comptabilité d'engagement assure le rattachement des charges et des produits à l'exercice comptable au cours duquel a été pris ou reçus les engagements correspondants et donne une image beaucoup plus fidèle de l'activité du syndicat des copropriétaires.

B. Une comptabilité dite « en partie double »

La deuxième particularité de la comptabilité en copropriété est qu'elle est « en partie double ».

Toute opération comptable s'enregistre par une écriture en deux temps :

- au débit d'un compte;
- au crédit d'un autre compte.

Le montant du débit doit être égal au montant du crédit.

Ainsi, la même somme est enregistrée dans 2 comptes différents : l'un au débit et l'autre au crédit.

C. L'édition de documents dits « annexes comptables » propres à la copropriété

Dans un même esprit de transparence, le décret comptable a imposé aux syndicats de fournir - en annexes de la convocation d'assemblée générale amenée à approuver les comptes de l'exercice clos et à voter le budget prévisionnel de l'année suivante – cinq documents comptables (intitulés « annexes ») reprenant de façon synthétique la situation financière de la copropriété. À défaut de fourniture de celles-ci, cela peut entraîner la nullité de la décision concernant l'approbation des comptes.

Ci-après, les particularités de chaque annexe :

- **Annexe 1** – Elle permet de connaître la situation financière de la copropriété, en distinguant la situation de trésorerie et l'état des dettes et des créances. Elle présente le solde respectif des copropriétaires débiteurs et créditeurs, et intègre la régularisation de l'exercice (solde excédentaire ou déficitaire), sans oublier de joindre la liste des soldes des copropriétaires après répartition.
- **Annexes 2 et 3** – Elles doivent présenter la situation des charges courantes par rapport aux produits courants de la copropriété. L'annexe 2 (partie haute) présente les charges courantes sans les distinguer par clés de charges, alors que l'annexe 3 les répartit par clés.
- **Annexes 2 et 4** – Elles présentent la situation des charges exceptionnelles terminées sur l'exercice (travaux et autres opérations exceptionnelles) par rapport aux produits exceptionnels de la copropriété. L'annexe 2 (partie basse) présente les charges exceptionnelles sans les distinguer par clés de charges, alors que l'annexe 4 les répartit par clés.
- **Annexe 5** – L'annexe 5 présente les travaux et opérations exceptionnelles non encore terminés. Cette annexe a la particularité de présenter des informations extra-comptables ne figurant pas dans le grand livre. Il s'agit notamment des dates du vote des travaux en cours de réalisation. Cette annexe présente le solde entre les appels de fonds « travaux », par rapport aux factures reçues.

D. Le régime simplifié pour les « petites copropriétés »

L'article 41-8 du 10 juillet 1965 prévoit un régime simplifié pour les copropriétés comportant au plus 5 lots principaux ou un budget moyen sur les trois derniers exercices de 15 000.00 €. Ils ne sont pas tenus à une comptabilité en partie double ; leurs engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Notons cependant que l'édition des annexes comptables est obligatoire pour l'approbation des comptes (sous peine d'entraîner la nullité de ces derniers) et reste difficilement réalisable sans tenue d'une comptabilité d'engagement.

II. Prestations et outils comptables d'ARC-Services pour accompagner en toute sérénité les syndicats bénévoles

A. Le logiciel comptable SIMPLY SYNDIC

L'acquisition du logiciel SIMPLY SYNDIC permet aux syndicats bénévoles d'avoir une complète autonomie sur la tenue de leur comptabilité.

Conscients des difficultés qu'ils pouvaient rencontrer face au décret comptable du 14 mars 2005 et de façon à apaiser les craintes des néophytes en comptabilité, l'ARC Nationale et sa coopérative ARC-Services ont voulu un outil simple d'utilisation, intuitif et entièrement automatisé.

SIMPLY SYNDIC a ainsi vu le jour lors du Premier Salon Indépendant de l'ARC Nationale en 2009.

a. Les fonctionnalités de SIMPLY SYNDIC RESIDENTIEL

Ce logiciel de comptabilité permet aux syndicats bénévoles d'effectuer une comptabilité conforme au décret comptable du 14 mars 2005, à savoir :

Il permet d'enregistrer :

- Les factures fournisseurs ;
- Les factures récurrentes ;
- Les règlements des copropriétaires ;
- les règlements des fournisseurs ;

Il permet aussi d'élaborer :

- les budgets prévisionnels (courants et travaux) ;
- Appels de fonds courants ;
- Appels de fonds travaux ;
- Appels d'avances ;
- Appels de provisions travaux ;
- Appels d'emprunts ;
- Rapprochement bancaire ;
- les 5 annexes comptables réglementaires ;
- Balance, grand-livre, grand-livre personnalisé, relevé des dépenses etc

Enfin il a des fonctions spécifiques :

- Saisir les salaires ;
- Gérer les consommations privatives (eau) ;
- Effectuer les relances simples, les mises en demeures ;
- Gérer les mutations ;
- Gérer le fonds travaux par lots ;
- Apurer un compte d'attente en automatique ;

Toujours à l'écoute de nos adhérents mais également en quête permanente d'améliorations, SIMPLY SYNDIC est régulièrement mis à jour afin de proposer un outil comptable complet et de plus en plus performant. Si vous n'êtes pas encore convaincus, nous vous invitons à télécharger sa version de démonstration valable 30 jours à l'adresse suivante :

http://www.simplysyndic.fr/TESTFULLWEBSIMPLY_WEB/Downloads/SIMPLYSYNDIC.EXE

*N.B. : Le paramétrage effectué sur la version de démonstration sera conservé si vous achetez le logiciel.
Le guide d'utilisation se trouve sur le point d'interrogation du menu du logiciel.*

Le coût d'acquisition de SIMPLY SYNDIC varie suivant le nombre de lots principaux : de 200 € (pour les copropriétés jusqu'à 5 lots principaux) à 720 € (pour les copropriétés jusqu'à 100 lots principaux).

Maintenance

Sachez également que l'ARC Nationale ne vous laisse pas seul si vous rencontrez des difficultés au niveau comptable et/ou au niveau de l'utilisation du logiciel. Il existe une maintenance, qui reste davantage une assistance aux écritures comptables.

Elle n'est pas obligatoire mais fortement conseillée la première année.

Celle-ci vous donne accès à un service « hotline » pour poser vos questions et ceci, autant de fois que vous le souhaitez.

Grâce au logiciel TeamViewer, nous pouvons même intervenir directement sur votre logiciel pour vous aider.

Le coût annuel de la maintenance varie entre 235 € (pour les copropriétés de moins de 10 lots) à 540 € (pour les copropriétés de 100 lots) par an. Vous le voyez, cela reste dérisoire en comparaison des économies réalisées en gestion bénévole

c. Simply Syndic « Clé en main »

Le paramétrage du logiciel vous semble fastidieux ?

Aucun problème, l'ARC Nationale est encore là pour vous faciliter la tâche !

⇒ Paramétrage de « base »

L'ARC Nationale se charge de tout paramétrer : clés de répartitions, lots, copropriétaires, budgets, reprise des à nouveaux, etc. Vous récupérez votre logiciel clé en main, prêt(e) à travailler.

*Le coût de cette prestation est variable selon la grandeur de la copropriété. N'hésitez pas à vous renseigner au **01.40.30.42.82** ou à l'adresse mail suivante : comptasnp@arc-copro.fr*

⇒ Paramétrage avec reprise comptable en cours d'exercice

Régulièrement, il arrive qu'un syndic bénévole reprenne la comptabilité en cours d'année, notamment suite à un syndic professionnel.

La plupart du temps, l'ancien syndic remet un grand livre en cours d'année, l'exercice comptable en cours déjà commencé de quelques mois et cette reprise comptable peut s'avérer parfois compliquée pour un « non-comptable ». Pas de panique, l'ARC Nationale peut effectuer cette reprise des comptes de l'ancien syndic sur le logiciel à votre place.

*Le coût de cette prestation est variable.
Après examen du grand livre et des autres documents comptables en votre possession, nous vous ferons notre meilleure proposition, n'hésitez pas à nous contacter au **01.40.30.42.82** ou à l'adresse mail suivante : comptasnp@arc-copro.fr*

c. Une évolution majeure de SIMPLY SYNDIC : la version FULL WEB

Afin de satisfaire de nombreux syndicats bénévoles - utilisateurs d'ordinateur mac ou souhaitant accéder à la comptabilité de leur copropriété à distance - ARC-Services, la coopérative technique de l'ARC Nationale, met désormais à disposition de ses adhérents Simply Syndic dans une version full web.

Grâce à cette nouvelle version en ligne, la comptabilité de la copropriété est désormais accessible de n'importe où, n'importe quand - 24 h sur 24, 7 jours sur 7 - dès l'instant où le syndic bénévole dispose d'une connexion internet.

Cette version full web est plus enrichie que la version résidentielle, puisqu'elle comporte un module assemblée générale (convocations, tableur de votes, PV) et la possibilité d'effectuer un état daté etc

N'hésitez pas à télécharger un bon de commande sur notre site :

<https://arc-copro.fr/outils-services/logiciel-de-comptabilite.html>



Simply Syndic

Logiciel simplifié pour syndic bénévole

Simple d'utilisation, traitements comptables automatisés, éditions claires, conformité avec la réglementation, assistance téléphonique.

Tél. 01 43 78 87 13 • logia@logia.fr

Visualisez nos vidéos de démonstration sur :

Les + du logiciel Simply Syndic :

- ✓ Avec **Simply Syndic**, gérez votre copropriété de chez vous ou à distance !
- ✓ Logiciel comptable simplifié
- ✓ Module Assemblée Générale complet
- ✓ Extranet par copropriétaires

B. L'assistance comptable

Cette prestation est la meilleure solution pour les plus néophytes et les plus hésitants.

Solution alternative et ponctuelle (sur une durée de 2 ans maximum), elle permet au syndic bénévole de se diriger sereinement vers une complète autonomie.

Le syndic bénévole et le comptable de d'ARC-Services travaillant en étroite collaboration, l'assistance comptable se veut particulièrement formatrice pour le syndic débutant.

Au préalable, rappelons que l'assistante ne dispense pas le syndic de :

- tenir et contrôler l'ensemble de sa comptabilité de façon traditionnelle ;
- payer les fournisseurs, encaisser les règlements des copropriétaires, etc. ;
- générer les appels de fonds auprès des copropriétaires, etc.

Rien de plus simple désormais avec Copro-Gestion (sur le portail de l'adhérent de l'ARC Nationale) qui vous permet de générer vos appels de fonds en toute simplicité.

COPRO
GESTION

> Ouvrir

En quoi consiste précisément l'assistance comptable ?

Le syndic bénévole relate dans un cahier d'assistance comptable (version papier ou informatique) toute la vie comptable de la copropriété (appels de fonds, règlements fournisseurs, factures, etc.).

Il remet en complément :

- les relevés bancaires de façon à effectuer une vérification bancaire assurant ainsi la conformité de la comptabilité ;
- les millièmes des copropriétaires par clé de répartition (reflet du règlement de copropriété) ;
- le procès-verbal de la dernière assemblée générale.

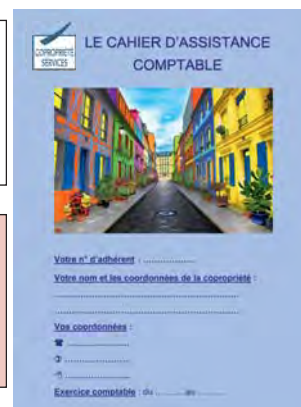
A partir de ces éléments, l'ARC Nationale s'engage à fournir les différents documents comptables : grand livre, balance générale, sans oublier annexes comptables (imposées par le décret du 14 mars 2005 et devant être jointes OBLIGATOIREMENT aux convocations d'assemblées générales ordinaires pour pouvoir approuver les comptes).

<https://arc-copro.fr/outils-services/assistance-comptable.html>

Le coût de cette prestation est variable selon le nombre de copropriétaires (de 432 € TTC pour 3 lots à 1 700 € TTC pour 23 lots).

Une étude de votre dossier au préalable est cependant essentielle. N'hésitez pas à nous contacter au 01.40.30.42.82 ou à comptasnp@arc-copro.fr afin d'obtenir un devis.

Attention ! ARC-Services ne s'engage qu'à produire les documents comptables (standards + 5 annexes). Cette prestation ne comprend aucun contrôle de la véracité des données transmises par le syndic qui reste responsable de la tenue de sa comptabilité.



C. Nouvelle prestation : L'Assistance aux Syndics Responsables

Accompagner le syndic non professionnel dans la gestion de sa copropriété grâce à des experts de l'ARC Nationale et à une plateforme internet dédiée.

Ce service a pour vocation de permettre à des non professionnels, qui sont des copropriétaires dévoués qui donnent leur temps pour la copropriété, d'acquérir, dans un délai d'environ trois années, suffisamment de compétences pour exercer en toute autonomie leur mandat de syndic non-professionnel.

Cette prestation n'est en aucun cas un service de substitution du syndic non-professionnel, que ce soit au niveau de ses obligations légales ou réglementaires liées à la gestion de la copropriété ou de sa responsabilité civile, judiciaire ou pénale.

Ce service est réservé au syndic non professionnel gérant une copropriété composée de moins de 30 lots et réunissant les six critères suivants :

- être adhérent à l'ARC Nationale
- être un syndic avec un mandat légal en cours
- une comptabilité à jour
- des assemblées générales tenues
- les derniers comptes approuvés
- moins de 20% d'impayés de charges

Le forfait de base comprend :

- ▶ Référent dédié administratif/juridique
 - Appui et renseignements juridiques
 - Orientation auprès des consultants spécialisés de l'ARC Nationale
 - Coordination avec le service comptable
 - Mise à jour sur le registre des copropriétés
- ▶ Préparation des appels de fonds
 - Etablissement des appels de fonds
 - Etablissement des lettres de relance et de mise en demeure
- ▶ Convocation et procès-verbal d'assemblée générale
 - Elaboration de l'ordre du jour et de la convocation d'assemblée générale
 - Rédaction du procès-verbal de l'assemblée générale
- ▶ Assistance à la tenue comptable de la copropriété avec un référent comptable dédié
 - Etablissement des documents et informations à remettre avant la promesse de vente
 - Rapprochement bancaire
 - Etablissement des documents comptables (grand livre, annexes, balances, journaux...)
 - Etat daté
 - Saisie de la comptabilité

Le syndic non professionnel dispose d'une plateforme en ligne permettant à la fois de consulter les documents, de suivre les opérations concernant sa copropriété et de communiquer avec ses référents. Cet outil permet également au syndic non professionnel d'échanger avec les copropriétaires de l'immeuble.

Les obligations du syndic non professionnel :

- Sera le seul interlocuteur à échanger avec les experts d'ARC-Services
- Devra valider les actions à mener sur une plateforme
- Devra disposer d'une adresse mail
- Devra fournir différents documents
- ▶ Liste de document de reprise
 - Contrat de syndic ou procès-verbal de désignation
 - Liste des lots, clés de répartition et tantièmes
 - Comptabilité de l'exercice en cours arrêtée par le syndic précédent
 - Les dernières annexes comptables
 - Le dernier relevé bancaire des différents comptes bancaires
 - Le dernier rapprochement bancaire
 - Les dernières convocations d'assemblées générale avec pièces-jointes
 - Fiche synthétique
 - Le procès-verbal des trois dernières années
 - Diagnostics obligatoires (amiante...)
 - Carnet d'entretien
- ▶ Liste des informations et documents à fournir tout au long de l'exercice :
 - Règlements des fournisseurs
 - Paiements des copropriétaires
 - Copies des relevés bancaires + bordereaux de remise de chèques
 - Copie des factures
 - Notifications des produits (indemnité d'assurance, produit financier, loyer...)
 - Relevés des compteurs

Les documents devront être déposés au format PDF sur l'espace dédié du site (sauf souscription de l'option « numérisation des documents »).

Pour garantir un suivi cohérent de la tenue comptable les informations devront être transmises chaque mois.

Tarif du service et des options :

Nombres de lots principaux	Tarif total T.T.C./Exercice comptable
de 2 à 3 lots	850 € TTC
de 4 à 6 lots	1 000 € TTC
de 7 à 9 lots	1 200 € TTC
de 10 à 30 lots	138€ TTC / lot / an
au-delà de 30 lots principaux	sur devis

► **OPTION : Numérisation des documents sur le logiciel**

► **OPTION : Etablissement des fiches de paie**

Nombre de lots principaux	OPTION : Numérisation des documents sur le logiciel	OPTION : Etablissement des fiches de paie
de 2 à 3 lots	300 € TTC	460 € TTC / an / employé ou gardien d'immeuble + 150 € TTC de frais de dossier
de 4 à 6 lots	400 € TTC	
de 7 à 9 lots	500 € TTC	
de 10 à 15 lots	600 € TTC	
de 16 à 21 lots	700 € TTC	
de 22 à 30 lots	800 € TTC	
au-delà de 30 lots principaux	sur devis	

N'hésitez pas à nous demander un devis à l'adresse :

asr@arc-copro.fr

ou par téléphone au : 01 40 30 42 82

D. Récapitulatif des différentes prestations et outils pour la tenue de la comptabilité par le syndic bénévole

POUR QUI	PRESTATION	COMMENT	COMBIEN	LES AVANTAGES
Copropriétés jusqu'à 30 lots principaux	<i>Fourniture des cinq annexes comptables + Grand livre, balance et relevé général des dépenses</i>	Le syndic devra remplir un cahier d'assistance comptable qui permettra au service d'ARC Services d'éditer les documents obligatoires	Le tarif est variable selon le nombre de lots principaux : à partir de 450.00 € T.T.C pour lots principaux (renseignements au 01 40 30 42 82) ou comptasnp@arccopro.fr	ARC Services se charge de produire les documents qu'impose le décret
Pour toutes les copropriétés gérées par un syndic non professionnel	<i>Logiciel de comptabilité Simply Syndic Version résidentielle</i>	Il suffira de saisir les informations avec un logiciel permettant d'éditer automatiquement les documents	L'achat varie de 200 € à 720 € en fonction du nombre de lots. Une maintenance et une mise à jour annuelle sont proposées. Son coût se situe de 235 € à 540 € (en fonction du nombre de lots)	Le syndic bénévole sera complètement indépendant dans sa gestion comptable
Pour toutes les copropriétés gérées par un syndic non professionnel	<i>Logiciel de comptabilité Simply Syndic VERSION FULL WEB</i>	Il suffira de saisir les informations avec un logiciel permettant d'éditer automatiquement les documents	Par abonnement annuel à partir de 370 €, comprenant les maintenances des 2 logiciels.	Le syndic bénévole sera complètement indépendant dans sa gestion comptable
Pour toutes les copropriétés gérées par un syndic non professionnel	Prestation d'assistance aux syndics responsables	Il suffira de déposer les documents sur une plateforme dédiée	Le coût varie de 850,00 € pour 2 à 3 lots principaux, puis de 138,00 € T.T.C/LOT/AN à partir de 10 lots principaux	ARC Services se charge des différentes tâches comprises dans cette prestations.

E. Aide à la comptabilité destiné au syndic bénévole : Le coaching simply syndic « FORMULE A LA CARTE »

Dans un souci de toujours mieux répondre aux besoins de nos adhérents, ARC-Services propose aux utilisateurs du logiciel Simply Syndic un service : le « Coaching Simply Syndic ».

Au cours de plusieurs journées, des spécialistes en comptabilité de copropriété accompagneront les syndicats bénévoles à l'utilisation du logiciel mais également répondront à toutes leurs questions techniques comptables. Ce coaching se fera par groupes de 3 à 4 personnes afin de faciliter les échanges et pratiques entre les participants, ou bien alors en sessions individuelles.

a. Sessions proposées

Ce coaching se déroule sur plusieurs sessions de 4 h en présentiel, ou bien en séances individuelles d'1h30.

b. Plusieurs formules au choix :

► EN PRESENTIEL & EN GROUPE :

La formule « essentielle » : tenue de la comptabilité au fil de l'exercice et clôture des comptes en fin d'exercice, incluant 4 séances d'une demi-journée (4x4 h) au coût de **300 €uros**.

La formule « complète » : de la prise en main du logiciel à la clôture des comptes en fin d'exercice, incluant 6 séances d'une demi-journée (6x4 h) en présentielle au coût de **400 €uros**.

La session supplémentaire de 4 h sera facturée **75 €**.

► EN VISIO & EN INDIVIDUEL :

La formule « individuelle » : tenue de la comptabilité au fil de l'exercice et clôture des comptes en fin d'exercice, incluant **2 séances de 1h30** en Visio ou via TeamViewer au coût de **350 €**.

La formule « individuelle plus » : tenue de la comptabilité au fil de l'exercice et clôture des comptes en fin d'exercice, incluant **3 séances de 1h30** en Visio ou via TeamViewer au coût de **450 €**.

La session d'1h30 : au coût de **180 €**

► EN PRESENTIEL & EN INDIVIDUEL :

La formule « individuelle » : tenue de la comptabilité au fil de l'exercice et clôture des comptes en fin d'exercice, incluant **2 séances de 1h30** en présentielle coût de **350 €**.

La formule « individuelle plus » : tenue de la comptabilité au fil de l'exercice et clôture des comptes en fin d'exercice, incluant **3 séances de 1h30** en présentielle au coût de **450 €**.

La session d'1h30 : au coût de **180 €**.

Pour davantage d'informations merci de contacter ARC-SERVICES au **01 40 30 42 82** ou à l'adresse mail suivante : comptasnp@arc-copro.fr

F. Assistance à l'immatriculation et à la mise à jour annuelle

Comme vous le savez déjà, les copropriétés à usage total ou partiel d'habitation ont l'obligation d'être immatriculées au sein du registre national d'immatriculation et ce, quel que soit le nombre de lots ou le mode de gestion (professionnelle ou non professionnelle).

Vous aviez normalement jusqu'au 31 décembre 2018 pour le faire !

Vos obligations ne se résument cependant pas à cette immatriculation initiale. Effectivement, conformément à l'article R.711-10 du code de la construction et de l'habitation : « le syndic ou l'administrateur provisoire procède à la déclaration annuelle des informations mentionnées au II de l'article R. 711-9 dans un délai de deux mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés. Les autres informations mentionnées à l'article R. 711-9 sont actualisées par le représentant légal en exercice, au moment de la déclaration annuelle des informations financières, si leur contenu change. »

En votre qualité de syndic, unique représentant légal du syndicat des copropriétaires, vous devez donc actualiser les informations détenues dans le registre et ceci, dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Par exemple, si votre assemblée générale approuvant les comptes arrêtés au 31/12/2018 se tient le 18 février 2019, vous avez jusqu'au 18 avril de cette année pour effectuer cette mise à jour.

D'ailleurs, si vous avez procédé comme il se doit à l'immatriculation de votre copropriété l'année dernière ou les années précédentes, vous avez sûrement du recevoir ce mail en début d'année pour vous le rappeler.

Vous ne souhaitez pas effectuer cette immatriculation ou cette mise à jour seul ou vous n'y arrivez pas ?

L'ARC Nationale reste au service de ses adhérents et propose ainsi depuis juillet 2018 un nouveau service d'assistance à l'immatriculation et à la mise à jour des données. L'immatriculation initiale ou la mise à jour (données financières, renouvellement de mandat, ou rattachement de la copropriété) est au coût de 50 euros T.T.C.



Pour en savoir plus, lire les articles :

► <https://arc-copro.fr/actualite/nouveau-service-daide-la-comptabilite-destine-au-syndic-benevole-le-coaching-simply-syndic>



I.10. Assistance à la gestion des ressources humaines (Gardiens et employés d'immeuble)

La gestion du personnel d'immeuble constitue pour les syndic bénévoles et les conseillers syndicaux un réel problème du fait des différents points à connaître.

I- Convention collective compliquée

La convention collective du 11 décembre 1979 et ses avenants (2 à 3 en moyenne par an) concerne les professions d'employé d'immeuble et de gardien d'immeuble -concierge. Cette convention reste assez complexe à maîtriser et à appliquer.

II- Fluctuation des cotisations sociales et des situations personnelles

En plus des dispositions générales du code du travail et de la consommation, doivent être prises en considération les assiettes de taux de la CSG, la CRDS, l'URSSAF, etc. Interviennent aussi les caractéristiques personnelles de l'employé d'immeuble sachant que l'ancienneté et le coefficient hiérarchique reste l'un des éléments essentiel du calcul de la rémunération.

III- Personnel mal encadré ou mal géré

La rémunération est fonction, comme on le sait, des tâches confiées.

À ce titre, il est nécessaire de connaître avec exactitude les différentes tâches prises en compte afin de vérifier la pertinence et l'exactitude du salaire versé. Il peut exister des « *doublons* ».

Exemple :

- cas où le personnel est sensé procéder au relevé des compteurs d'eau, alors qu'il existe un prestataire extérieur ;
- autre cas : cas où une astreinte de nuit pour l'ascenseur est versée, alors qu'il y a un contrat d'intervention avec l'ascensoriste 24 h sur 24.

Il y a donc nécessité de définir précisément les tâches du personnel, sachant qu'il est parfois préférable de faire exécuter certaines prestations par le gardien, en le rémunérant pour le surplus de travail. Cela peut générer une économie (suppression de contrat extérieur) ou une meilleure prestation.

Dans les ensembles immobiliers importants, il est nécessaire de pouvoir compter sur une équipe salariale disposée à effectuer la petite maintenance (changer une vitre, serrure...) ou apte à contrôler les prestations de service (tenue de cahier d'interventions mentionnant les heures d'arrivée et de départ des entreprises).

IV- Le contrat de travail

Le contrat de travail de l'employé d'immeuble ou du gardien reste essentiel à étudier pour connaître les éléments de rémunération :

- le temps de travail ;
- les différentes tâches à accomplir ;
- les éventuels avantages en nature dont bénéficie le salarié ;
- la prime d'ancienneté
- le coefficient hiérarchique.

Or bon nombre de conseillers syndicaux n'ont pas accès à ce document et doivent se contenter de constater par eux-mêmes les tâches accomplies par l'employé sans connaître réellement l'ensemble des tâches contractuelles pour lesquelles il est réellement rémunéré.

V - La Déclaration Sociale Nominative pour vos employés ou gardiens d'immeuble.

Si votre syndicat des copropriétaires emploie un gardien ou un employé d'immeuble, la loi du 22 mars 2012 (n° 2012-387) relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives a créé la **Déclaration Sociale Nominative (DSN)**.

La DSN est une déclaration en ligne à produire tous les mois à partir d'un logiciel de paie homologué DSN. Elle remplace obligatoirement toutes les déclarations sociales effectuées précédemment par les syndicats des copropriétaires employeurs. Elle sert à payer vos cotisations sociales et à transmettre les données sur vos salariés aux organismes sociaux (Urssaf, Pôle emploi, caisses de retraite, etc.).

Depuis la mise en place au 1er janvier 2019 du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu, la DSN permet également de communiquer à la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) les données nécessaires au calcul de l'impôt et d'obtenir un « flux retour » par lequel la DGFIP transmet pour chaque salarié, le taux de prélèvement à la source qui doit être appliqué le mois suivant.

➤ Prestations proposées par l'ARC Nationale et ARC-Services aux syndicats bénévoles ou conseils syndicaux.

Un service fiche de paie dématérialisé incluant la DSN

Convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles – IDCC 1043

Ce service s'articule autour des modules suivants :

- La création du dossier de paie du gardien ou de l'employé d'immeuble
- L'établissement de la paie et des déclarations liées
- Le paramétrage des données de paie
- La production de bulletin supplémentaire en cas de remplacement

Pour toute demande d'information ou recevoir notre offre de mission détaillée, contactez le service « comptabilité » de ARC-Services au 01 40 30 42 82 ou envoyez un mail à contact@copropriete-services.fr

DE NOUVEAUX SERVICES POUR ACCOMPAGNER NOS ADHÉRENTS DANS LA GESTION DU PERSONNEL D'IMMEUBLE

De plus en plus de conseillers syndicaux ou de syndicats bénévoles sont confrontés à différents problèmes liés à la gestion du personnel d'immeuble. Il peut s'agir de problèmes variés comme ceux relatifs aux contrats de travail, aux fiches de paie, à la gestion des arrêts maladie, des accidents du travail, de la prise des congés payés, du reclassement et des départs en retraite ou des cas de licenciement pour divers motifs.

L'ARC Nationale a donc renforcé les compétences de ses équipes à travers un programme de formations internes.

Comme pour toute consultation juridique à l'ARC Nationale, les questions ponctuelles ayant trait à la gestion du personnel du syndicat sont comprises dans l'adhésion de base.

En revanche, pour des problèmes qui susciteraient une analyse approfondie, impliquant un investissement de temps important, une prestation complémentaire sera proposée par la coopérative technique de l'ARC Nationale, ARC-Services :

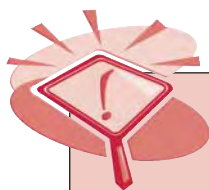
SIX services d'accompagnement dans la gestion du personnel d'immeuble

Assistance au conseil syndical, à la pesée des postes en application de la nouvelle classification	Aide au syndic bénévole pour l'établissement du calcul de la rémunération des gardiens et employés d'immeuble en fonction de la pesée des postes.	Assistance au conseil syndical pour l'élaboration du contrat de travail.
ARC-Services propose une assistance au conseil syndical pour leur permettre d'assurer la pesée du poste du gardien ou de l'employé d'immeuble, afin de mettre le contrat de travail en conformité avec l'avenant 86 du 12 février 2015 de la convention collective des employés et gardiens d'immeuble. Un nouvel outil COPRO-PAIE est également accessible depuis le portail de l'adhérent permettant le calcul du coefficient hiérarchique en fonction des six critères décomposés en cinq niveaux de compétence tel que prévu par la convention collective.	Afin d'être en conformité avec l'avenant numéro 86, il s'agit de calculer la rémunération de l'employé ou du gardien d'immeuble en fonction de six critères décomposés en cinq niveaux de compétence chacun. ARC-Services propose une aide à destination des syndicats bénévoles afin de vérifier que cette nouvelle méthodologie permet un décompte de points exact et qu'il n'entraîne pas de préjudices financiers ni pour la copropriété ni pour le salarié. L'outil COPRO-PAIE accessible depuis le portail de l'adhérent permet également de calculer le salaire minimum de votre gardien/employé d'immeuble.	En cas de nouvelle embauche, ARC-Services propose d'assister le conseil syndical dans sa mission de contrôle afin de vérifier que le contrat de travail est non seulement conforme à la législation et à la réglementation, mais aussi aux attentes de la copropriété.
Aide au syndic bénévole pour rédiger le contrat de travail.	Assistance au départ à la retraite d'un employé ou d'un gardien d'immeuble	Assistance à la faisabilité et à la mise en place d'une procédure de licenciement.
En cas de nouvelle embauche ou d'avenant au contrat, ARC-Services aide le syndic bénévole à sa rédaction afin de s'assurer qu'il respecte la réglementation et la convention collective.	ARC-Services propose une assistance, aussi bien au conseil syndical qu'au syndic bénévole, pour les assister dans la mise en œuvre progressive du départ en retraite de l'employé ou du gardien d'immeuble. Analyse de la situation spécifique en présence d'une clause « couple » quand un couple de gardiens a été embauché. Il s'agit d'estimer un montant prévisionnel de départ en retraite ainsi que de vérifier que l'ensemble de la procédure est respecté.	ARC-Services propose aussi bien au conseil syndical qu'aux syndicats bénévoles une étude afin de vérifier l'opportunité d'une procédure de licenciement avec, le cas échéant, une mise en œuvre du dossier et les préconisations de procédure à privilégier en vue d'une consultation auprès d'un avocat.

Il convient également de rappeler que ARC-Services assure une prestation de services pour la gestion de la paie des gardiens et employés d'immeuble. Vous pouvez en savoir plus sur les modalités et les tarifs en consultant la rubrique services et outils du site internet : www.arc.copro.fr

Services proposés

Pour obtenir un rendez-vous en vue de l'une de ces prestations, vous devez contacter l'accueil de ARC-Services au 01 40 30 42 82. Des documents de travail vous seront réclamés lors de cet entretien.



Le + ARC-Services

- La prise en compte des nouvelles dispositions légales.
- La prise en compte des dernières dispositions émanant de la convention collective.
- La connaissance des erreurs ou fautes les plus fréquentes commises par les syndics professionnels.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide



Syndics non professionnels

Toutes nos prestations
et outils comptables
pour vous aider

01

L'assistance
comptable
pour les
débutants

02

Le Logiciel
simply syndic
pour une
autonomie
complète

03

Les formations
sur le logiciel
pour se
perfectionner

04

L'assistance
aux syndics
responsables
pour la
sérénité



*Soyez sereins face à la comptabilité
de votre copropriété*

Partie II

MAINTENANCE ET TRAVAUX D'ENTRETIEN DANS LA COPROPRIÉTÉ

II.1. Contrats de maintenance et d'entretien : comment et quoi (re)négocier ?

1. FAIRE LE RECENSEMENT DE TOUS LES CONTRATS ET EN OBTENIR UN EXEMPLAIRE

On est toujours impressionné par le nombre de contrats dont dispose une copropriété. Vous n'êtes pas convaincu ?

Voici donc une liste non exhaustive des contrats possibles, qui vous montrera l'importance du problème.

1. Chauffage.
2. Ascenseur.
3. Nettoyage et sortie des poubelles.
4. Espaces verts.
5. Eau.
 - location, entretien, relève des compteurs divisionnaires ;
 - contrat de « robinetterie ».
6. Eau chaude (ballon ; appareil de traitement) :
 - P2 (entretien simple) ;
 - P2 + P3 ;
 - fourniture de produits (adoucisseur ; anticorrosion).
7. Vide-ordures (désinfection).
8. Désinsectisation.
9. Dératisation, désourisation.
10. VMC (ventilation mécanique contrôlée) :
 - entretien des caissons sur le toit ;
 - ramonage des gaines ;
 - nettoyage des ouvertures.

11. VMC gaz avec DSC (dispositif de sécurité collective).
12. Curage des canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux-vannes (WC).
13. Porte de garage ou barrière de parking automatique.
14. Extincteurs.
15. Colonne sèche (lutte contre l'incendie).
16. Sprinkler (lutte contre l'incendie).
17. Bloc autonome de sécurité.
18. Location et relevés de compteurs d'eau.
19. Entretien des terrasses inaccessibles.
20. Digicode ; interphone ; gâche électrique.
21. Vidéosurveillance.
22. Surpresseur (renforce la pression de l'eau pour les étages supérieurs).
23. Pompe de relevage (dans les sous-sols ou parkings).
24. Armoire électrique.
25. Maître-chien (sécurité des biens).
26. Contrat multiservices.
27. Assurance multirisque immeuble ou assurance « *protection juridique* », etc.

Cette liste a un mérite principal : elle rappelle le nombre élevé de contrats qui peuvent concerner une copropriété.

Trop souvent, en effet, quand nos adhérents veulent renégocier leurs contrats le syndic leur répond : « *Voyons, quel intérêt de gagner 200 ou 300 euros sur ce petit contrat ! Que d'énergie pour pas grand-chose !* ». Pas grand-chose ! Vingt contrats multipliés par 300 euros font 6 000 euros !

À noter : on est également très surpris par le fait que le syndic en place ne dispose pas toujours d'un exemplaire des contrats et n'a jamais rien fait pour les récupérer bien qu'il paie consciencieusement les prestataires.

La raison ? « *Mon prédécesseur ne me les a pas remis* » ou : « *Il y a des vieux contrats qu'on ne retrouve pas* », etc.

Exigez dans ce cas qu'il demande sans tarder une copie au prestataire et vous la transmette, cela vous permettra de contrôler que l'actualisation du prix est faite suivant les règles contractuelles signées.

Quels sont les contrats d'entretien obligatoires dans une copropriété ?

1. Liste non exhaustive d'équipements nécessitant un contrat de maintenance obligatoire et textes de référence :

Ascenseur

- **Texte** : Code de la construction et de l'habitation (CCH), articles L.134-5 à L.134-5
- **Périodicité de contrôle** d'entretien courant, à minima toutes les 6 semaines.

Ce contrat est complété par un **contrôle quinquennal** (article R.134-6 du CCH)

Porte automatique de garage

- **Texte** : CCH, articles R125-5.
- **Périodicité de contrôle** d'entretien courant : 2 contrôles annuels.

Chaufferie

Contrat obligatoire dès que la puissance est égale ou supérieure à 70 Kw.

- **Textes** : Code de l'environnement, articles R224-41-4 à R224-41-9 et arrêté du 15 septembre 2009.
- **Périodicité de contrôle** : à chaque remise en marche et suivant contrat (environ tous les 3 mois) pendant la période de chauffe.

VMC Gaz (ventilation mécanique contrôlée avec extraction des gaz brûlés)

Obligation d'équiper chaque logement d'un système DSC (dispositif de sécurité collective)

- **Textes** : CCH, article R 131-33 et arrêté du 30 mai 1989.
- **Périodicité de contrôle** : annuelle.

Extincteurs (le guide sur la sécurité incendie des copropriétés vient d'être réactualisé et est disponible à la librairie)

- **Textes**
 - 1/ Dans les parkings : Arrêté relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation du 31 janvier 1986 : articles 95 et 96.
 - 2/ En chaufferie fioul ou gaz : Arrêté du 21 mars 1968 et du 23 juin 1978.
 - 3/ En machinerie d'ascenseur : Code du travail, article R 233-28. **L'obligation pèse sur l'employeur/ascensoriste**, il convient de vérifier qu'elle est remplie.
- **Périodicité de contrôle** : annuelle, article 101 Arrêté incendie

BAES/H (bloc autonome d'éclairage de sécurité ou habitation)

Certains BAES sont auto testables (SATI, système automatique de test intégré), il suffit de vérifier si l'indicateur « **panne** » est allumé. Cela peut être fait par le personnel du syndicat, mais il doit être formé à cet effet (article 103 de l'arrêté du 3 janvier 1986).

- **Texte** : Arrêté du 31 janvier 1986, article 27 (habitation) et 94 (parking)
- **Périodicité de contrôle** : annuelle (article 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986)

Systèmes de désenfumage

- **Texte** : Arrêté du 31 janvier 1986, article 33 (habitation) et 89 (parking)
- **Périodicité de contrôle** : annuelle, article 101 Arrêté incendie

Colonnes sèches

- **Texte** : Arrêté incendie du 31 janvier 1986, article 98 et norme NF-S-61758 et NF-S-61759
- **Périodicité de contrôle** : annuelle (article 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986).

Pour les BAES/H, les colonnes sèches et les systèmes de désenfumage, ceux-ci sont obligatoires en fonction : de la date du permis de construire, du nombre d'étages et de la composition de l'immeuble.

II. Contrats facultatifsPompe de relevage

- **Eau d'exhaure** (eau de ruissellement, dans les sous-sols).

Prévoir au moins une visite annuelle.

- **Toutes eaux** (du fait d'un niveau de collecte des eaux « chargées » situé en dessous du réseau public), il est alors impératif d'assurer une bonne évacuation de ces eaux. 2 pompes en alternance sont recommandées. Prévoir des visites de contrôle périodiques.

VMC classique (simple flux)

Assure le renouvellement d'air afin d'éviter les problèmes de condensation et de moisissures.

Prévoir au moins une visite annuelle.

Prévoir un nettoyage quinquennal des réseaux (horizontaux et verticaux) ainsi qu'un contrôle dans les appartements représentatifs -les plus éloignés et le plus proche du caisson- des débits d'air

Gainés VMC gaz, une visite quinquennale, une maintenance annuelle et la fourniture d'une attestation individuelle de maintenance de la chaudière privative

Étanchéité des toitures-terrasses

L'objectif est d'enlever toute végétation parasite naissante et autres objets pouvant endommager l'étanchéité, ainsi que de vérifier l'état des relevés d'étanchéité et autre ouvrage de protection.

La périodicité est fonction de l'environnement (arboré ou non), à prévoir tous les ans, voire plus espacé.

Attention, durant la période de garantie décennale le contrôle annuel des terrasses est obligatoire pour la mise en oeuvre de la garantie on peut en apporter la preuve en fournissant un contrat établi avec un professionnel de la couverture.

Contrôle d'accès immeuble

Sauf à ce que le bon fonctionnement de cet équipement soit indispensable et nécessite une intervention très rapide, ce contrat n'a pas d'utilité.

Dératisation / désourisation

Si, pour le premier (dératisation), des traitements réguliers sont imposés par certaines communes, ils peuvent être assurés par le personnel du contrat d'entretien des parties communes. Il n'a que peu d'utilité à souscrire par ailleurs un contrat spécifique.

Contrôle et entretien de la plomberie des parties privatives

Ce type de contrat est possible pour un immeuble en mono propriété (location), mais difficilement réalisable en copropriété. Sécurité incendie

Sécurité incendie

Entretien des portes coupe-feu, extincteurs, BAES.... vérification annuelle.

2. FAIRE UNE PREMIÈRE ANALYSE ET UN PREMIER BALAYAGE DES CONTRATS

Une fois en possession de tous les contrats, vous allez commencer à pouvoir les étudier sommairement :

- depuis quand ont-ils été signés ?
- quel était le prix de départ ?
- quel est le prix aujourd'hui ? L'évolution est-elle normale ?
- y a-t-il une clause d'indexation ?
- a-t-elle été respectée ?
- que recouvre exactement ce contrat ? est-il clair ? (quel est son objet, les obligations prévues, etc.).
- est-il utile ? obligatoire ?
- est-il réalisé ?

Vous constaterez que certains contrats sont très anciens ; que les augmentations annuelles ne sont fondées sur rien ; que les prestations sont floues ; qu'elles ne sont pas respectées, etc.

Ce premier travail est essentiel car il vous permet de vous familiariser avec les contrats.

Il vous permettra aussi de commencer à découvrir des « *bizarries* » telles que : votre copropriété paie un contrat d'adoucissement d'eau alors que le matériel est en panne depuis deux ans ; il y a un contrat de dératisation qui n'a jamais été appliqué ; le contrat de curage des canalisations n'a aucune utilité ; la copropriété dispose de deux contrats de désinsectisation ; le contrat d'entretien des extincteurs concerne quinze extincteurs alors qu'il n'y en a que sept, etc.

Ce premier « *balayage* », à la portée de tous, est très efficace et instructif et révèle **TOUJOURS** des anomalies dont la correction va permettre des économies.

3. COMMENT LIRE UN CONTRAT DE FAÇON APPROFONDIE ?

Lire un contrat n'est pas très simple pour une bonne raison : souvent, dans un contrat, ce qui est important ce n'est pas ce qui y est écrit mais ce qui ne l'est pas. Nous allons vous donner quelques clefs.

1/ Le premier problème concerne les imprécisions de prestations ou les exclusions difficiles à repérer.

a) Les imprécisions

L'exemple type, ce sont les contrats d'assurance qui sont souvent compliqués à lire (clauses générales, clauses spéciales, clauses particulières) et où l'on ne sait plus trop bien, dans certains cas, ce qui est inclus ou non.

Seuls ceux qui ont une bonne expérience des contrats et des problèmes de gestion sont capables de faire en sorte que des contrats de prestation soient précis sur tel ou tel point.

Mais cela ne doit pas dissuader les conseils syndicaux d'essayer de lire attentivement le détail des prestations prévues et **de repérer déjà par eux-mêmes les éventuelles imprécisions.**

Le rôle de l'ARC Nationale est évidemment de vous AIDER à y voir plus clair. Pour cela l'ARC Nationale a mis au point des contrats types pour ses adhérents collectifs. Plusieurs contrats type ont déjà été élaborés, tels les contrats d'ascenseur ou les contrats de chauffage, etc.

b) Les exclusions

Il faut également traquer les exclusions, même implicites. **Exemple** : dans les contrats de porte de garage, les dépannages sont souvent exclus ou bien les pièces de rechange et les conditions de facturation ne sont pas précisées.

2/ Le problème du coût des prestations HORS contrat

Bien entendu, certains contrats peuvent être TRÈS clairs en ce qui concerne les exclusions. Dans ce cas, le problème n'est pas de savoir ce qui est exclu mais à quel prix seront facturées les prestations hors contrat :

Exemple :

- Tel contrat d'entretien (adoucissement de l'eau) ne concerne pas la fourniture des produits (ce qui est normal) ; mais comme les produits sont commandés et fournis par le prestataire, on s'aperçoit alors qu'ils peuvent être facturés à un prix très élevé (ceci légalement puisque ce prix n'a pas été négocié dans le contrat...).

Autre exemple :

- Les interventions hors contrat dans les ascenseurs. Si le « *client* », en l'occurrence la copropriété, n'a pas négocié un « **bordereau de prix** » (prix horaire de la main-d'œuvre ou prix forfaitaire défini par type d'intervention) il sera alors obligé d'en passer - le moment venu - par la volonté du prestataire. Inutile de vous faire un dessin (voir au point 7).

3/ Le problème de l'absence de clauses nécessaires

De nombreux contrats ne prévoient pas certaines clauses, pourtant essentielles.

Cela concerne aussi bien les délais d'intervention, les pénalités, les modalités de remise des installations en fin de contrat, etc.

Mais comment repérer les clauses inexistantes quand on n'est pas spécialiste, étant donné la diversité des clauses et des contrats ?

Pour répondre à cette question et vous aider à y voir plus clair, nous avons élaboré une première liste que nous vous invitons à découvrir au point 6 de ce chapitre.

4. COMMENT RENÉGOCIER UN CONTRAT

Renégocier un contrat, c'est pour neuf gestionnaires sur dix, simplement renégocier le prix à la baisse.

Or, obtenir un tel résultat n'est pas difficile. Il suffit, en général, de le demander au prestataire en place en lui expliquant qu'il n'est pas seul ou de remettre effectivement le contrat en concurrence.

Souvent néanmoins, cette baisse peut s'accompagner d'une baisse de prestations ou de la qualité. Soyons donc très vigilant et prudent.

L'objectif est en effet non seulement de faire baisser le prix mais surtout de répondre à la question : « *Comment renégocier un contrat en obtenant de vraies économies pour de vraies prestations ?* ».

Une bonne négociation, ce sera donc :

- a) une négociation qui concerne le prix actuel et les évolutions futures ;
- b) une négociation qui concerne les prestations.

Prenons un exemple simple : rien de plus facile que de renégocier un contrat d'assurance à la baisse ; il suffit d'accepter de relever le niveau des franchises. Est-ce vraiment un avantage ?

Votre objectif sera dans ce cas :

- de renégocier le prix ;
- mais sans brader les « *couvertures* ».

La renégociation du contrat ce sera donc d'obtenir une baisse de prix à prestation équivalente, sans surprise pour l'avenir. À ce propos nous pouvons citer le cas suivant : un syndic avait renégocié un contrat de robinetterie à la baisse ; sauf qu'il avait accepté une formule de revalorisation (voir point 8) très défavorable, ce qui fait que deux ans après le contrat était revenu à son niveau précédent.

Conséquence : la renégociation s'est vite avérée illusoire.

On le voit, renégocier un contrat ne doit pas consister uniquement à tenter de faire baisser les coûts, mais à le faire sans faire baisser les prestations ou accepter des clauses nouvelles qui s'avèrent préjudiciables rapidement.

Nous allons ici-même voir quelques pistes.

5. LES DEUX « LOGIQUES » DES ENTREPRISES À L'ŒUVRE DANS LES CONTRATS

Si vous voulez mieux repérer les points faibles d'un contrat, il faut d'abord essayer de comprendre la « *logique* » des entreprises.

En fait, on peut repérer deux logiques qui vont chacune donner naissance à un type spécifique de contrat avec ses propres défauts. La première logique est dite **logique minimaliste**, la seconde, **logique maximaliste**.

Voyons cela.

1/ La logique minimaliste

Chacun connaît bien cette logique qu'on peut décrire ainsi :

- l'entreprise inclut un minimum de prestations, voire prévoit des prestations floues. Pire, elle introduit de nombreuses « *exclusions* » et renvoie une partie du travail à des interventions « *hors contrat* » difficiles à évaluer ;
- l'entreprise ne précise pas ou mal les résultats ou objectifs garantis ;
- elle n'indique aucun des moyens qu'elle va mettre en œuvre (main d'œuvre,; nombre d'heures consacrées ; matériel ; etc.) ;
- elle ne précise pas les modalités de contrôles (par les clients, par elle-même ou un tiers), ou comment le non-respect du contrat pourra être sanctionné ;
- enfin, elle reste muette sur les conditions de revalorisation du prix.

Cette logique minimum peut se traduire dans les faits de diverses manières, qui sont malheureusement bien connues de nos adhérents :

- travail bâclé ;
- interventions ou travaux facturés en plus ou en supplément (matériels, petites pièces, etc.) ;
- difficulté pour prouver que le contrat n'est pas respecté ou mal respecté.

Il résulte de cette logique, insatisfaction, surcoûts et mauvaises surprises, c'est-à-dire impossibilité d'obtenir un travail bien fait pour un prix clair dès le départ.

Si on comprend cette logique, on comprend aussi comment le client (la copropriété) va pouvoir réagir. Il faut :

- clarifier les prestations et rejeter les exclusions ;
- faire préciser les conditions et prix d'intervention hors contrat ;
- obtenir des précisions sur les résultats attendus, les moyens mis en œuvre, les contrôles, les sanctions, l'évolution des coûts.

Nous verrons cela plus loin en détail.

2/ La logique maximaliste

- C'est la logique du **forfait** : « *Ne vous occupez de rien. Pour un prix global, on s'occupe de tout (entretien ; gros travaux ; intervention en cas de panne 7 jours sur 7)* ».
- Le problème du forfait complet c'est qu'il est totalement opaque ou du moins qu'il est très difficile d'en décomposer le prix et donc de le justifier.
- Forfait rime donc souvent avec surfait (surfacturation).
- Ce que l'entreprise vend cher dans ce cas c'est « *la garantie de service* », garantie qui, dans la réalité, ne se vérifie malheureusement pas toujours.

Dans ce cas, le travail de la copropriété devra être d'obtenir le maximum de renseignements pour décomposer le prix ; seul moyen de repérer les exagérations.

Nous reviendrons sur cela.

6. LES DIFFÉRENTS TYPES DE SITUATIONS RENCONTRÉES

Avant de rentrer dans le détail, il faut que nous rentrions un peu plus encore dans la logique des contrats. Pour cela nous avons repéré sept types de contrat qui ont chacun un type particulier de défaut. Nous allons retrouver les deux types de contrats évoqués précédemment et essayer de montrer qu'il y a encore d'autres problèmes.

1/ Les contrats « surprise » ou « à rallonge »

Ce sont donc les contrats minimalistes déjà vus plus haut avec une base minimum et de nombreux suppléments ou travaux hors contrat.

Concrètement cela peut concerner :

- les contrats simples d'entretien en matière de chauffage ;
- les contrats d'extincteurs (on peut voir facturer la recharge plus cher que l'extincteur) ;
- les contrats de portes de garage ;
- les contrats de supprimeurs ;
- les contrats simples d'ascenseurs.

2/ Les contrats forfaitaires trop chers

Dans cette catégorie déjà évoquée, nous avons :

- les contrats d'ascenseurs dits complets ;
- la formule P2+P3, voire P4 des contrats de chauffage.

3/ Le contrat à potentiel « élastique »

Ce sont généralement des contrats où la main d'œuvre domine. Au début, l'entreprise vous en «*donne*», par exemple, pour trente heures par mois, puis au bout d'un an, l'entreprise fait le travail en dix heures... Dans cette catégorie, on trouve :

- les contrats de nettoyage ;
- les contrats d'entretien d'espaces verts.

4/ Le « contrat-rente »

Il s'agit souvent des contrats de moindre importance dont on se méfie rarement (jamais remis en concurrence, jamais auscultés voire jamais contrôlés). Nous les surnommons «*contrat-rente*».

Exemples :

- nettoyage des gaines de vide-ordure ;
- ramonage ;
- nettoyage des gaines de VMC ;
- robinets d'arrêt ;
- location de compteurs d'eau ;
- armoires électriques ;
- entretien des terrasses ;
- curage des canalisations.

Ces contrats doivent être analysés : combien de temps les entreprises passent-elles réellement sur la copropriété ? Est-ce que ce temps est en relation avec le prix du contrat ? etc.

5/ Le contrat à « mise en œuvre aléatoire »

Beaucoup de contrats ne sont que partiellement exécutés, ce qui n'émeut personne. Ainsi, telle entreprise facture 1 524,49 € pour une désinsectisation, ne traite que la moitié des logements mais facture la totalité du contrat...

Le problème est qu'on ne sait en général ni le taux réel de pénétration dans les logements, ni quels moyens l'entreprise a mis en œuvre pour obtenir le meilleur taux. Exemples :

- désinsectisation ;
- relevé des compteurs d'eau ;
- contrat d'entretien de la robinetterie ;
- nettoyage des bouches d'aération de VMC.

Là encore, sachant cela, il faudra prévoir dans le contrat, des parades préventives.

6/ Le contrat au résultat incontrôlable

Certains contrats vous promettent des résultats, mais ne prévoient ni modalités de contrôle, ni sanctions éventuelles. Exemples :

- contrat anti-corrosion des canalisations ;
- contrat assurant une température minimum dans tous les logements (19°).

Là aussi il faut mettre des moyens et garde-fous en place dans les contrats.

7/ Le contrat de « moyens » incontrôlables

D'autres contrats prévoient la mise en œuvre de moyens appropriés, mais aucun contrôle. Exemple : contrat d'adoucissement de l'eau chaude (on y indique que les «*produits nécessaires*» seront injectés, sans plus).

Ces quelques exemples vous donnent déjà quelques idées précises concernant les clauses ou dispositions qui manquent. Nous allons maintenant entrer dans le détail.

7. LES OBJECTIFS DE LA COPROPRIÉTÉ POUR BIEN NÉGOCIER

Le travail de la copropriété est d'inclure des clauses permettant d'éviter dérives et problèmes. En particulier la copropriété doit :

1. Inclure dans le contrat le maximum de prestations et définir dans quelles conditions et à quel prix les prestations hors contrat pourront éventuellement être effectuées.
2. En cas de forfait, obtenir le maximum de détails et d'explications concernant la façon dont ce forfait a été calculé.
3. S'assurer que le prestataire consacre bien le temps nécessaire (définir ce temps et les moyens de vérification).
4. Prévoir dans les contrats des modalités de contrôle et de suivi de ces contrats.
5. Prévoir des pénalités ou possibilités de sanction en cas d'inexécution partielle ou totale.
6. Faciliter la résiliation.
7. Obliger l'entreprise à assumer toutes ses responsabilités.
8. Éviter les dérives financières.
9. Éviter que le contrat ne crée un système de dépendance technologique insurmontable (cas de certains contrats d'ascenseur).

8. POINTS À CONTRÔLER OU À FAIRE INSCRIRE DANS UN CONTRAT

Nous avons vu l'importance qu'il y a de vérifier la présence de certaines clauses ou de les faire introduire si elles n'apparaissent pas.

Nous allons passer ces points en revue. À vous de vérifier si elles y sont déjà et, à défaut, de les négocier pour les introduire.

A/ Tâches d'entretien

1) Définition des tâches, liste des exclusions et liste des petits matériels inclus ou exclus

Il faut obtenir le maximum de précisions sur tous ces points. Rappelez-vous que dans un contrat, ce qui n'est pas indiqué est aussi important que ce qui est explicite...

2) Périodicité

À définir précisément car elle permet les contrôles.

À noter : il peut y avoir plusieurs périodicités. Telle opération est faite tous les mois, telle autre tous les trimestres, etc.

3) Moyens à mettre en œuvre

Il s'agit des moyens humains (nombre de personnes ; qualification éventuelle) en matériel (le type de produits) et en information.

Ainsi, lorsque les sociétés interviennent dans les logements, une clause peut prévoir : « *La société devra informer de son passage par affichage au moins une semaine avant la date prévue et adresser au syndic copie de son affichette* ». Parfois on pourra aussi définir un nombre d'heures.

Exemple : pour les contrats de ménage, on pourra mettre : « *bâtiments A et B : tous les jours de 14 heures à 16 heures pour : balayage des halls et des escaliers ; nettoyage humide des halls, etc.* ».

Ainsi le contrôle éventuel sera plus facile.

4) Résultats ou performances

Exemples : température minimum de 19°C ; absence de corrosion (contrat de traitement d'eau), etc. Là encore, avec de telles dispositions, les contrats sont simples.

5) Moyens de contrôle

Cela peut concerner aussi bien le remplissage d'un carnet d'entretien ; la délivrance obligatoire de bons d'intervention ; l'information obligatoire du syndic avant tout passage ; l'obligation de faire des rapports de visite détaillés ou de faire signer les occupants ; la mise à disposition obligatoire des pièces qui ont été changées pour vérification par la copropriété ; le contrôle obligatoire effectué par un organisme extérieur ; etc.

6) Sanctions ou pénalités pour non-respect du contrat

Exemples : pénalités en cas de travail mal fait ou non fait ; pénalités en cas de moyens de contrôle non mis en place ; prise en charge financière des contrôles négatifs.

B/ Gros travaux prévus dans le contrat

1) Définitions et exclusions

Nous vous renvoyons à ce que nous avons dit à ce sujet plus haut.

2) Travaux de modernisation

Il faut prévoir comment seront facturés les frais de modernisation du matériel : au cas où il y aurait un contrat étendu (chauffage ; ascenseur), on peut indiquer que : « *seul le surcoût lié à l'amélioration du matériel sera facturé, suite à l'accord du client pour cette amélioration* ».

3) Périodicité des grosses interventions et liste des gros travaux qui doivent être faits avant la fin du contrat

4) Transparence et contrôle des gros travaux (en cours de contrat et à la fin)

Exiger que le matériel remplacé soit conservé sur place jusqu'à ce que le conseil syndical donne l'autorisation d'évacuation lui laissant ainsi la possibilité d'expertiser ou de faire expertiser les pièces changées.

C/ Pannes et interventions correctives

1) Délais d'intervention.

2) Pièces détachées (obligation de détenir ces pièces)

3) Temps maximum d'indisponibilité des équipements en cas de panne

4) Etablissement obligatoire de bons d'intervention incluant :

- le détail du travail fait ;
- l'origine de la panne ;
- heure d'arrivée et de départ.

5) Prix des interventions hors contrat (coût horaire ; bordereau de prix annexé au contrat)

6) Pénalités

Exemples : en cas de pannes trop fréquentes (nombre à déterminer) ; en cas de délais dépassés ; en cas de clauses non respectées.

D/ Travaux (prévisibles ou non) hors contrat

1) Modalités de proposition

Le contrat peut prévoir que le prestataire devra obligatoirement fournir un devis préalable détaillé (fournitures et main-d'œuvre).

2) Contrôle par la copropriété de l'opportunité des travaux proposés par le prestataire

3) Base de prix

Ce point concerne le prix horaire de la main-d'œuvre et celui des fournitures. Pour ces dernières, le contrat peut prévoir de faire référence aux prix publics (catalogue), par exemple.

4) Contrôle des heures facturées

E/ Autres clauses à bien contrôler

1) Prise en charge et remise des installations en fin de contrat :

- Il est indispensable de prévoir une double clause ;
 - visite contradictoire des équipements lors de la prise en charge ;
 - état des lieux établi contradictoirement en fin de contrat.

2) Sous-traitance

Elle doit obligatoirement être soumise à une autorisation préalable de la copropriété.

3) Fourniture, entretien, étalonnage d'appareils de mesure

Ce point est très important, surtout pour les contrats de chauffage.

4) Accès au local technique

Il faut prévoir que le représentant de la copropriété puisse accéder aux locaux techniques tels que machinerie d'ascenseur (moyennant préavis).

Ce point est essentiel car beaucoup de contrats imposent une impossibilité d'accès, ce qui empêche de contrôler le prestataire.

Par principe, tous les locaux y compris les locaux technique sont accessibles au CS, pour peu d'être accompagné par une personne qualifiée (qui n'est pas obligatoirement le prestataire) et qui garantie ainsi la non mise en danger du CS qui est 'non sachant'

5) Durée et reconduction expresse

Vous devez absolument bannir la reconduction tacite.

6) Résiliation en cours de contrat

Prévoir une possibilité de résiliation après mise en demeure en cas de non-respect par le prestataire de ses obligations.

7) Evolution des prix

Faites attention à ce point, et reportez-vous au point numéro 8 intitulé : « *Maîtriser les augmentations annuelles* ».

8) Pénalités à l'encontre du client pour non-paiement

Bannir les clauses floues et indiquer clairement que ces pénalités doivent être applicables uniquement après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception. En outre, le taux applicable ou le type de taux doit être précisé.

9) Juridiction compétente

Veillez à ce que le tribunal ne corresponde pas au siège social de l'entreprise.

10) Assurances, garanties et responsabilité de l'entreprise

À faire préciser et obtenir les documents.

Alors êtes-vous prêt ?

Un dernier conseil : commencez par lire un ou deux contrats pour vous entraîner. N'allez pas trop vite. Vous verrez, le métier rentrera doucement mais sûrement.

Une fois que vous aurez fait ce premier travail, vous allez vous apercevoir que certains contrats sont si vieux, si mal faits, si imprécis, etc., qu'il est urgent de les remettre en concurrence.

Nous allons voir les précautions à prendre pour cela dans les pages qui suivent.

9. PRÉVOIR UN BORDEREAU DE PRIX POUR LES TRAVAUX NON COMPRIS DANS LE CONTRAT

Certains contrats excluent le remplacement de certains matériels, ce qui est normal.

Aussi pour éviter les mauvaises surprises et empêcher les abus, vous négocierez l'annexion au contrat d'un bordereau de prix. De quoi s'agit-il ?

De faire noter sur une liste détaillée les prix qui seront pratiqués pour les travaux ou interventions hors contrats prévisibles.

Pour prendre l'exemple simple du contrat d'entretien des extincteurs, le « *bordereau* » devra indiquer, par exemple, à quel prix seront facturées les cartouches en cas de nécessaire remplacement. Ainsi, on négocie vraiment AVANT, ce qui évite d'avoir à recevoir des factures incontournables et impossibles à discuter APRÈS.

10. MAÎTRISER LES AUGMENTATIONS ANNUELLES

Voici un problème qui n'est pas facile et qui peut se traiter de différentes façons.

Il est essentiel de se pencher dessus car on s'aperçoit que les évolutions annuelles peuvent être le double de ce qu'elles DEVRAIENT être. Au bout de cinq ou dix ans, on constatera une dérive expliquant le coût excessif de certains contrats.

Voyons le problème.

Nous vous renvoyons à notre article : « *Augmentation annuelle des contrats* » dans notre guide « *Le Dictionnaire des économies de charges* » et vous donne ci-après des indications essentielles :

1/ Les différentes situations en matière d'augmentation

- Il y a des contrats qui ne font mention d'aucune clause d'indexation.
- Il y a des contrats qui incluent des clauses floues ou fantaisistes (par exemple : « *selon la réglementation en cours* »).
- Il y a des contrats qui se réfèrent à des indices incompréhensibles, voire qui n'existent plus.
- Il y a des contrats dont les prestataires ne respectent pas les clauses d'indexation (dès lors que les indices ne leurs sont plus favorables).

- e) Il y a des contrats qui incluent des formules désavantageuses pour les usagers ou font référence à des indices excessifs.

Reprenons cela dans le détail :

➤ Premier cas : pas de clause

Incroyable mais vrai, de nombreux contrats ne prévoient aucune clause, ce qui fait que les prestataires agissent comme ils l'entendent. En fait leur raisonnement pseudo juridique est le suivant : « *comme il n'y a pas de clause d'augmentation, nous estimons que les augmentations pratiquées valent propositions d'augmentation. Dès lors, si le syndic paie, c'est qu'il est d'accord* ».

Comment agir ?

D'abord reconstituez les augmentations sur cinq ans. Si vous dépassez ce qui est raisonnable (à comparer avec l'indice des prix à la consommation), c'est simple : mettez un frein et exigez du syndic qu'il refuse toute augmentation sur l'année à venir. Si l'entreprise s'obstine à appliquer une augmentation, il faut alors demander au syndic de déduire lui-même ces augmentations. Si besoin est, il faut envisager de changer d'entreprise et remettre le contrat en concurrence.

➤ Deuxième cas : clauses floues ou fantaisistes

Dans certains contrats, on peut lire : « *le contrat sera augmenté annuellement en fonction de la réglementation en vigueur* » ou « *en fonction de l'indice INSEE* ». Or, depuis 1986 il n'y a plus de réglementation de prix et le terme « *indice INSEE* » ne signifie rien car il y a de très nombreux indices INSEE.

Dans un tel cas, il faudra pratiquer comme dans le premier cas, c'est-à-dire : étudier les augmentations sur cinq ans ; au besoin, stopper la hausse sur l'année suivante et remettre en concurrence ou négocier l'introduction d'une clause claire. En outre, nous vous conseillons de saisir la Direction Départementale de la Concurrence, Consommation et Répression des Fraudes (DDCCRF) pour escroquerie, en signalant votre plainte à l'entreprise.

➤ Troisième cas : indices inexistantes ou ayant disparu

Variante du cas précédent : l'indexation se fait sur un indice qui soit n'existe pas, soit n'existe plus (en effet des indices peuvent avoir disparu sans aucun avenant au contrat). Cette découverte est toujours troublante, car elle signifie d'une part que le syndic ne s'est jamais aperçu de rien, d'autre part que l'entreprise fait ce qu'elle veut depuis des années.

Là encore, procédez comme plus haut et considérez qu'il n'y a pas de clause d'augmentation qui vous soit opposable.

➤ Quatrième cas : clauses d'indexation non respectées

Il concerne des clauses qui ne sont pas respectées. Il peut y avoir pour cela plusieurs raisons, la principale étant que l'application des indices visés par la clause est défavorable à l'entreprise. Il y a ainsi plusieurs années, l'ARC Nationale a remarqué - à la suite de l'effondrement du cours du cuivre - que les ascensoristes ne respectaient pas les formules de leur contrat. Après rectification, nous avons obtenu le remboursement de plusieurs dizaines de millions de francs à nos adhérents dans toute la France.

La même situation s'est produite lors du passage aux 35 heures avec les entreprises de nettoyage.

Comment faire pour contrôler ce point. C'est simple : il suffit de refaire vous-même les calculs en partant du contrat. Si vous ne voulez pas vous embêter à rechercher les indices, nous vous conseillons de demander au syndic de vous les fournir (lui-même pouvant les demander à l'entreprise).

Il faut demander : les indices, les dates de publication et les références de publication. Si vous avez du mal à obtenir ces données élémentaires (qui doivent vous être adressées par retour et par mail) c'est très mauvais signe. Dans ce cas, demandez à votre syndic de ne plus payer de facture et de faire envoyer à l'entreprise une lettre recommandée avec accusé de réception concernant la justification des augmentations depuis le début du contrat.

À noter : souvent lorsqu'il y a une formule d'indexation et que les augmentations annuelles sont des chiffres ronds (3,5 % ou 4 % et non 3,53 % ou 4,2 %), c'est le signe que la formule n'est pas appliquée.

Si vous arrivez à cette conclusion, il faudra recalculer les augmentations normales et demander à l'entreprise de rembourser le trop perçu sur cinq ans, qui est le délai de prescription de droit commun.

➤ Cinquième cas : formules désavantageuses ou indices excessifs

Ce cas est très agaçant : il y a une clause dans le contrat, cette clause est respectée (contrairement à ce que nous avons vu dans le cas précédent) mais l'application de la clause est désavantageuse (elle aboutit à des augmentations très fortes). En effet, certains indices augmentent plus vite que d'autres. Or les entreprises les plus malignes connaissent ces indices (**exemple** : les indices de la main-d'œuvre dans les industries électriques) et introduisent ces indices dans les clauses. Par ailleurs de nombreuses clauses prévoient une indexation à 100 % du prix initial. Or, il y a toujours des frais qui sont fixes et la productivité d'une entreprise augmente. Il est donc normal d'exiger des indexations limitées à 85 % et non à 100 %. ISTA avait inventé une formule qui entraîne une augmentation de 2,25 % même **SI AUCUN INDICE N'AUGMENTE !** surréaliste... Enfin signalons qu'il y a des contrats qui prévoient des augmentations trimestrielles (par exemple, à l'occasion de publication des indices) et non annuelles. Là encore, il s'agit d'une clause défavorable.

Si vous avez vérifié que la clause était respectée (voir point précédent) et trouvez des résultats très au-dessus des chiffres indiqués plus haut (indice à la consommation ou indice INSEE de la construction) c'est que vous avez affaire à une clause défavorable.

Il faut alors la renégocier (en demandant au syndic pourquoi il n'a pas réagi plus tôt).

2/ Quelles clauses négocier ?

Il y a plusieurs façons d'aborder la question.

a) Pas de clause, mais négociation annuelle

Un contrat peut prévoir la clause suivante : « *chaque année, deux mois avant la date anniversaire du contrat, l'entreprise pourra proposer un pourcentage d'augmentation qui sera librement négocié entre les deux parties ; à défaut d'accord, le contrat cessera de plein droit à échéance* ».

Une telle clause nécessite une forte vigilance doublée d'une bonne capacité de négociation de la part de la copropriété.

b) Une clause avec garde-fou

Bien qu'il soit interdit d'indexer un contrat sur l'indice INSEE de la consommation (ce qui pourrait avoir des conséquences inflationnistes), on peut très bien procéder ainsi : introduire une formule d'indexation avec un autre indice que celui de la consommation et préciser que si l'application de cette formule avait comme conséquence d'entraîner des augmentations supérieures à celle de l'inflation mesurée par l'évolution de l'indice INSEE de la consommation, la hausse serait ramenée à cette évolution.

c) Une « bonne clause »

Enfin, vous pouvez choisir une clause avec des indices « *normaux* » (pas facile cependant : l'indice INSEE de la construction, réputé il y a plusieurs années comme un « *bon indice* » a fini par déraiper...) mais surtout, comme on l'a dit plus haut, il faut introduire une clause d'indexation partielle (à 85 % au lieu de 100 %). Ainsi 4 % seront ramenés à 3,4 %...

Faites attention : n'acceptez que des augmentations annuelles.

Alors prêts ? Eh bien, à vous maintenant !

11. METTRE EN PLACE DES OUTILS SIMPLES DE SUIVI ET DE CONTRÔLE

Souvent, les contrats ne sont pas « *suivis* » par les syndics ; non seulement les contrats de nettoyage ; les contrats de chauffage, ou les contrats d'ascenseurs, mais parfois même les simples contrats de désinsectisation.

À vous donc de mettre en place des dispositifs de suivi, constant ou aléatoire. Voici quelques pistes :

- a) **Contrat de chauffage** : comparez le contrat (ce qui doit être fait) et le carnet de chaufferie (obligatoire, mais parfois jamais rempli...) ; demandez, de temps en temps à être averti de la visite du technicien et suivez son travail dans la chaufferie.
- b) **Ascenseur** : là encore, exigez le carnet d'entretien obligatoire et demandez à être prévenu de la future visite d'entretien.
- c) **Désinsectisation** : demandez un état des visites effectives des logements (parfois un quart des logements seulement a pu être visité...), et vérifiez dans le même temps les modalités de passage.
- d) **Contrats de nettoyage** : un seul moyen : exigez du prestataire son planning précis et faites des contrôles.

Par ailleurs, vous pouvez aussi introduire (par avenant) dans les contrats des dispositions concernant les moyens de contrôle. Cela peut concerner aussi bien le remplissage d'un carnet d'entretien comme on l'a vu au point 6, la délivrance obligatoire de bons d'intervention, l'information obligatoire du syndic avant passage ; l'obligation de faire des rapports de visite détaillés ; le stockage obligatoire du matériel changé pour vérification par la copropriété ; le contrôle effectué par un organisme extérieur (avec prise en charge des frais par le prestataire si le contrôle s'avère négatif) ; etc.

12. PRÉVOIR DES PÉNALITÉS POUR NON-RESPECT DU CONTRAT

Beaucoup de contrats ne prévoient aucune pénalité en cas d'inobservation des obligations.

Dans ces conditions, les prestataires - qui ne risquent pas grand-chose - ne font pas les efforts nécessaires.

Il est donc impératif non seulement de mettre en place des procédures de suivi et de contrôle comme on l'a vu au point 6, mais aussi des clauses de pénalité ; par **exemple** :

- pénalité en cas de travail mal fait ou non fait (**exemple** : pour les contrats de nettoyage : « *pénalité de 15 % du montant mensuel du contrat en cas de non-respect du planning* ») ;
- prise en charge financière (par le prestataire) des contrôles négatifs (**exemple** : diagnostic concernant l'entretien des ascenseurs), ou des analyses de rendement de la chaudière.

Là aussi, il suffira d'un tout petit peu d'imagination.

Dans les contrat d'ascenseur il est courant de voir les pénalités plafonnées (souvent à 5 %) et sous réserve que les signalement aient été remontés par LR/AR.... bref tout est fait pour ne pas les appliquer... en plus si la réclamation porte sur un retard du préventif (minimum toutes les 6 semaines) en faisant 7 visites annuelles au lieu de 9, le prestataire gagne plus que les 5 % de pénalité !

13. VÉRIFIER LA BONNE APPLICATION DU TAUX DE TVA DANS LES FACTURES

Pour vous aider dans le contrôle de vos charges à vérifier l'application de la TVA sur les factures nous vous avons préparé un tableau, le plus simple possible, qui vous permettra de vérifier que le taux appliqué est le bon.

En droit fiscal, il est des principes qui s'applique et qu'il est bon de connaître pour le sujet qui nous occupe, les charges et les travaux en copropriété.

Tout ce qui est mouvable relève du taux normal : extincteurs, achats d'ampoules, badge etc...

Tout ce qui est incorporé à l'immeuble et qui ne peut être transporté facilement relève du taux réduit : canalisations, peintures, gros appareils, blocs autonomes de sécurité. L'entretien et la maintenance de ces éléments de votre copropriété sont également soumis à ce taux réduit.

Comme toujours, il existe, de part la réglementation, des exceptions au demeurant peu nombreuses puisque le ménage de l'immeuble est soumis au taux normal ainsi que les espaces verts.

Le tableau suivant va vous aider à visualiser rapidement le cas qui vous intéresse. Pour des points très particuliers nous consulter ou lire l'instruction de la direction générale des impôts 3 C-7-06 du 8 décembre 2006, 3 C-1-12 du 8 février 2012. En cas de difficulté d'application tant avec votre syndic qu'avec les fournisseurs, la production de ces instructions devrait suffire.

La vérification est importante puisque qu'un mauvais taux implique un surcote important. Pour une facture de 100 € hors taxe la différence est de 10,00 € (20% - 10%) ce qui n'est pas négligeable et mérite attention.

⇒ **NB : Depuis le 1^{er} janvier 2014, le taux réduit de TVA est passé à 10 % et le taux normal à 20 % et le taux réduit pour travaux de rénovation énergétique est de 5,5 %.**

Conclusion

Le contrôle des contrats et leur suivi comptent parmi les tâches que les syndicats aiment le moins faire et qu'ils font d'ailleurs souvent de façon très superficielle.

D'où les problèmes nombreux que les copropriétaires rencontrent à ce niveau, tant au niveau des prix que de la qualité et du sérieux du travail effectué.

Ce contrôle et ce suivi sont, par contre, à la portée de n'importe quel conseil syndical et s'avèrent très efficaces et producteurs d'économies.

N'hésitez pas à procéder à une révision de vos contrats tous les cinq ans.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

▶ Liste à la fin de ce guide

Les différents taux applicables en fonction de la nature des interventions réalisées

Remarque liminaire : Dans tous les cas visés, le taux réduit n'est susceptible de s'appliquer que si les travaux sont liés à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans et pour autant que les autres conditions d'application du taux réduit sont réunies.

Travaux concernés	Taux applicable	Observations
Opérations de désinfection : - désinsectisation (termites, cafards, fourmis, acariens, etc.), dératissage et désourissage - destruction de nids de guêpes - désinfection de locaux - travaux d'entretien et de désinfection des colonnes de vide-ordures	Taux intermédiaire de 10%	Si les travaux de désinsectisation (et assimilés) sont effectués en dehors du local d'habitation (jardin par exemple), ils ne peuvent pas bénéficier du taux intermédiaire
- travaux de désinfection de poubelles	Taux normal de 20%	La poubelle étant un bien meuble par nature, les travaux d'entretien qui s'y rapportent n'ont pas le caractère de travaux immobiliers. Cela étant, le taux réduit est admis à titre de simplification si les travaux de désinfection portent simultanément sur les colonnes de vide-ordures et sur les poubelles.
Opérations de « nettoyage » et d'entretien : - vidange et curage de fosses septiques - curage de réseaux d'eaux usées ou pluviales (réseaux privés) - « nettoyage » de bacs dégraisseurs, des puisards, des plateaux bactériens - débouchage, détartrage et curage de canalisations verticales ou horizontales - « nettoyage » de cuves à fioul (y compris le pompage du fioul et la destruction des résidus) - stratification de cuves à fioul - opérations de neutralisation-découpage de cuves - « nettoyage » des gaines de ventilation ou de climatisation - travaux d'installation, d'entretien et de désinfection d'une ventilation mécanique contrôlée (y compris en cas de changement de moteur ou de pièces mécaniques) - travaux de ramonage et élimination de suie et de dépôts corrosifs	Taux intermédiaire de 10%	
Opérations sur façades et toitures : - ravalement de façade hors isolation thermique extérieure - « nettoyage » de façade à l'eau, au moyen d'une pompe à haute pression - dégrafittage de murs et de façades - dé pigeonnage de façade - dé moussage de toiture et « nettoyage » de gouttières	Taux intermédiaire de 10%	Quelle que soit leur dénomination, ces travaux de dé moussage n'ont pas pour seul objet d'assurer la propreté du toit ou de la gouttière mais aussi leur maintien en bon état.
Installation de dispositifs anti-pigeons	Taux intermédiaire de 10%	Si le dispositif consiste en l'installation d'un système fixe d'électrorépulsion, la fourniture du générateur basse-tension relève, en toute hypothèse, du taux normal.
Opérations de nettoyage en fin de chantier (dont l'enlèvement de gravats)	Taux normal de 20%	Le taux normal s'applique lorsque la prestation de nettoyage est facturée isolément par une entreprise spécialisée. Lorsque les frais de nettoyage s'insèrent dans une prestation globale de travaux éligible au taux réduit et qu'ils sont nécessités par cette prestation, il est admis que le prestataire des travaux puisse appliquer le taux réduit à l'ensemble de la prestation même s'il facture distinctement les travaux de nettoyage.
Travaux de rénovation énergétique - ravalement avec ITE - isolation de toiture - fenêtres double vitrage - Etc... liste non exhaustive	Taux réduit de 5,5%	Tous travaux d'amélioration énergétique ainsi que les travaux induits qui leur sont indissociablement liés

Travaux concernés	Taux applicable	Observations
Contrats d'entretien et de maintenance : - de plomberie - de chauffage (chaudière individuelle ou collective) - de groupes électrogènes fixes - d'ascenseurs - de trappes de désenfumage, d'extincteurs - de système de lutte contre l'incendie : colonnes sèches - de compteurs divisionnaires d'eau - de pompe de relevage - de blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES)* - de contrôle d'accès	Taux intermédiaire de 10%	Ces contrats dits de « maintenance » ou « d'entretien » prévoient des prestations de visite afin d'assurer le contrôle des installations et des travaux, s'ils s'avèrent nécessaires, moyennant un prix forfaitaire. Téléalarme des ascenseurs =20% Location et relevés=20%
- contrats d'entretien des matériels électroménagers et équipements mobiles (ventilation, climatisation, etc.) et des extincteurs*	Taux normal de 20%	Ces contrats relèvent du taux normal, au même titre que les équipements eux-mêmes, quelle que soit la nature du local à usage d'habitation.
- contrats d'assistance service après-vente	Taux normal de 20%	Ces contrats qui ont pour objet d'assurer le remplacement gratuit de l'équipement en cas de bris accidentel ne prévoient aucune visite préventive régulière. Ils relèvent du taux normal.
Prestations d'entretien liées au traitement de l'eau : - fourniture de sel régénérant et de produits chimiques pour le traitement préventif ou curatif d'adoucisseur d'eau	Taux intermédiaire de 10%	Le taux réduit s'applique dès lors que cette opération est nécessaire à une prestation d'entretien et que cette fourniture n'est pas mentionnée distinctement sur la facture.
- remplacement de cartouches de préfiltration pour osmoseur	Taux intermédiaire de 10%	Les éléments isolés installés en remplacement d'éléments usagés relèvent du même taux que les éléments remplacés, soit en l'occurrence le taux réduit, dès lors que la cartouche est un élément qui fait partie intégrante de l'osmoseur.
Opérations d'entretien courant : - nettoyage des parties communes (sol, tapis, sortie de poubelle) ...) - espaces verts - changement d'ampoules	Taux normal de 20% Taux normal de 20% Taux intermédiaire de 10% si pose, de 20% s'il n'y a pas de pose	
Travaux de raccordement aux réseaux publics (électricité, gaz, assainissement, adduction d'eau, téléphone, réseaux câblés).	Taux intermédiaire de 10%	
Fourniture, pose, installation et entretien des matériaux, appareils, et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater du code général des impôts. Chaudière à condensation, pompe à chaleur, travaux d'isolation, pose d'appareils de régulation de chauffage	Taux de réduit de 5,5%	
Assurance Protection juridique	Taux normal de 20%	
Consommations de fluides (eau, gaz, électricité)	Abonnement : taux réduit de 5,5% Consommations : taux normal de 20% Entretien : taux de 10%	

(*) Equipements intégrés dans la structure : 10% ; non intégrés : 20%

II.2. La gestion des petits travaux

Nous abordons un point sensible : celui des petits travaux qui peuvent coûter très cher dès lors qu'on laisse faire.

Nous allons passer en revue les moyens simples à la disposition des copropriétaires pour maîtriser, parfois de façon spectaculaire, la situation.

1. OBTENIR DES DEVIS ET DES FACTURES DÉTAILLÉS

Depuis le 1^{er} avril 2017, l'arrêté du 24 janvier 2017 a remplacé le précédent arrêté sur ce sujet en date du 2 mars 1990 et rendu obligatoire pour les professionnels artisans de fournir un devis à leurs clients pour des prestations de dépannage, de réparation et d'entretien dans le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison.

Le nouvel arrêté a élargi la liste des prestations concernées. Il reprend les prestations de l'arrêté de 1990 (électricité, peinture, maçonnerie, menuiserie, revêtements de murs et de sols, serrurerie...) et prend en compte de nouvelles : évacuations des eaux pluviales, nettoyage et curage des canalisations, dératisation, désinsectisation, dispositifs d'alarme et de télésurveillance,...

Il a également supprimé le seuil de 150 € TTC qui dispensait les professionnels de la rédaction d'un devis pour des sommes d'un montant inférieur. Il abandonne aussi la dispense de devis pour les prestations effectuées en situation d'urgence absolue ou se limitant à faire cesser un danger manifeste pour la sécurité des personnes ou l'intégrité des locaux.

Le professionnel qui ne respecte pas l'arrêté s'expose, à la fois à des sanctions pénales (amende de 150 000 €, peine d'emprisonnement de 2 ans et interdiction d'exercer), civiles (nullité du contrat ou de la clause litigieuse) et administratives (amende de 3000 € pour les personnes physiques et de 15 000 € pour les personnes morales).

Les clients peuvent saisir soit une juridiction civile (tribunal d'instance si le devis n'excède pas 10000 € ou tribunal de grande instance au-delà de ce montant).

Le premier moyen pour maîtriser les prix est d'obtenir des devis et factures détaillés qui précisent :

1. le nombre d'heures ;
2. le prix horaire ;
3. les fournitures ;
4. le prix des fournitures.

Ce détail non seulement limite les exagérations possibles, mais va vous permettre :

- de contrôler ;
- puis de discuter les prix, éventuellement ;

Avant de voir comment, rappelons la réglementation à ce sujet. Dans la mesure où il y a un devis, il faut savoir qu'un arrêté ministériel du 2 mars 1990 (arrêté du Ministère de l'Economie, des Finances et du Budget) rend obligatoire un certain nombre de mentions.

L'article 3 de cet arrêté précise en effet :

« **Art 3 :** Lorsqu'un devis est établi préalablement à l'exécution d'une opération, celui-ci doit comporter les mentions suivantes :

- la date de rédaction ;
- le nom et l'adresse de l'entreprise ;
- le nom du client et le lieu d'exécution de l'opération ;

- le décompte détaillé, en quantité et en prix, de chaque prestation et produit nécessaire à l'opération prévue ; dénomination, prix unitaire et désignation de l'unité à laquelle il s'applique (taux horaire de main-d'œuvre, le mètre linéaire ou le mètre carré, etc.) et la quantité prévue ; la somme globale à payer hors taxes et taxes comprises en précisant le taux de TVA ;
- la durée de validité de l'offre ».

Cet arrêté est toujours en vigueur.

Mais dans la mesure où il n'y a pas eu de devis, la réglementation est tout aussi exigeante. En effet, l'article 5 de l'arrêté précité oblige, dans ce cas, à ce qu'une facture soit délivrée conformément aux dispositions prévues par un autre arrêté, l'arrêté n° 83-50/A du 3 octobre 1983 (toujours en vigueur également) et qui dispose, de son côté :

« **Art 3** : La facture doit obligatoirement mentionner :

- la date de rédaction ;
- le nom et l'adresse du prestataire ;
- le nom du client, sauf opposition de celui-ci ;
- la date et le lieu d'exécution de la prestation ;
- le décompte détaillé, en quantité et en prix, de chaque prestation et produit fourni ou vendu, sa dénomination, son prix unitaire et la désignation de l'unité à laquelle il s'applique, la quantité fournie ».

En clair, cela signifie qu'une facture ou un devis, quand celui-ci a été établi, doit être détaillé en :

- main-d'œuvre (prix horaire et nombre d'heures) ;
- fourniture (prix unitaire et quantité) ;
- déplacement.

Un conseil : dans le cas où votre syndic n'a pas fait respecter ces dispositions réglementaires, vous serez donc en droit de refuser les factures qu'on peut qualifier d'illégales, donc irrecevables.

Important : certains prétendent que ces arrêtés ne s'appliquent pas aux copropriétés. En effet, les textes de ces arrêtés précisent : « *les entreprises sont tenues vis-à-vis du consommateur (...) de fournir le détail (...)* ». Certaines entreprises affirment donc : « *les copropriétés ne sont pas des consommateurs, donc ces textes ne s'appliquent pas en cas de copropriété* ». Hé bien ! Ces entreprises ont tort.

En effet, la huitième chambre, section B de la Cour d'Appel de Paris a décidé dans un arrêt historique du 13 novembre 1997 que : « *le syndicat de copropriété, qui a pour objet la conservation de l'immeuble bâti et l'administration des parties communes et n'a pas d'activité professionnelle à proprement parler, EST UN CONSOMMATEUR* ».

Question à l'expert: une entreprise peut-elle facturer un devis ?

L'arrêté du 2 mars 1990 relatif à la publicité des prix des prestations de dépannage, de réparation et d'entretien dans le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison oblige les professionnels à fournir à leurs clients un devis.

Ce devis a pour but d'estimer le prix d'une prestation. Il doit constituer un descriptif détaillé de la prestation à exécuter, mais aussi une estimation du prix définitif. Il est, dans la plupart des cas, gratuit.

Toutefois, rien n'interdit à un artisan de proposer des devis payants. Dans ce cas, le professionnel doit informer le client, préalablement à l'établissement du devis, du caractère payant de celui-ci. S'il ne le fait pas, le client est en droit de ne pas payer la somme demandée ou de demander son remboursement (article L. 121-17 du code de la consommation).

Tout manquement à cet article est également passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (article L. 132-22 du code de la consommation).

Dans un secteur aussi concurrentiel que celui du bâtiment, les entreprises ne font payer les devis que dans certains cas :

- L'établissement du devis nécessite une étude approfondie et personnalisée de la situation et donc de nombreuses heures de travail (ex: démontage d'un équipement, étude sur une technologie adaptée...) ;
- L'élaboration de plans et schémas (ex: croquis d'architecte ...) ;
- Plusieurs déplacements sont nécessaires pour finaliser le devis.

Il est important de souligner que dans de nombreux cas, l'établissement d'un devis nécessite un déplacement sur site dont le coût peut être répercuté sur le montant définitif.

Dans le cas d'un devis payant et si le professionnel ne le propose pas de lui-même, il convient de négocier la déduction du montant du devis de la prestation éventuellement fournie par la suite.

Nous rappelons que ARC-Services a négocié la gratuité des devis auprès des entreprises référencées sur la plateforme d'appel d'offres COPRO-DEVIS. Sauf dans les situations exceptionnelles évoquées ci-dessus.

Si vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à contacter ARC-Services par mail à contact@copropriete-services.fr ou par téléphone au **01 40 30 42 82**.

2. CONTRÔLER LES HEURES FACTURÉES ET LES PRIX UNITAIRES DE LA MAIN-D'ŒUVRE

Une fois que vous aurez un document détaillé, vous pourrez alors :

- a) vérifier que le nombre d'heures n'est pas fantaisiste (devis) ou correspond bien à la réalité (facture) ;
La décomposition en tâches élémentaires permet d'évaluer le temps nécessaire à une tâche globale: par exemple pour changer une pompe de circulation:
--> arrêt de la pompe et mise en sécurité électrique 5',
--> isolement hydraulique du circuit (2 vannes) 2',
--> déconnexion électrique 10',
--> démontage de la pompe (4 boulons) 10'...etc
cela permet une approche du temps de MO...
- b) vérifier que le prix horaire est correct. Actuellement un prix horaire de 60 euros est déjà très confortable...
Or, certains n'hésitent pas à facturer 90 voire 100 euros de l'heure.

Pour contrôler le nombre d'heures c'est simple : il suffira que vous demandiez au syndic de pratiquer le système dit « **du BON d'attachement** ». De quoi s'agit-il ?

Il s'agit d'un document en double ou triple exemplaire (un conservé par le syndic ou le gardien, le second « *attaché* » à la facture, le troisième éventuellement archivé par l'entreprise) qui précise l'heure d'arrivée et de départ du personnel, le nom des ouvriers, le travail fait.

Ce bon est signé par le client (en l'occurrence le gardien, la gardienne, un membre du conseil syndical ou tout copropriétaire).

Le simple fait d'exiger un bon d'attachement va inciter l'entreprise à effectuer une facture conforme à la réalité. Il lui sera plus difficile de facturer quatre heures là où le bon indique deux heures trente...

Demandez à votre syndic qu'il indique dans l'ordre de service adressé à l'entreprise (pour commander les travaux) : « *Envoi obligatoire avec la facture d'un bon d'attachement rempli qui sera signé par...* » et qu'il ne paye pas les factures auxquelles ne sont pas joints des bons...

3. FAIRE DU GARDIEN UN PARTENAIRE

Le gardien peut être un formidable vecteur d'économie en copropriété.

- a) D'abord en suivant et contrôlant les entreprises et leurs travaux et en enregistrant leur intervention dans un carnet d'entretien.
- b) Ensuite en étant formé lui-même à faire des petits travaux ou à accomplir certaines tâches.

Là encore, si vous êtes adhérent collectif à l'ARC Nationale, n'hésitez pas à nous contacter dans la mesure où nous participons aux comités de formation des gardiens et employés d'immeuble.

4. CONTRÔLER LES PRIX UNITAIRES DES FOURNITURES

Le devis ou facture détaillé permet aussi de contrôler les prix des fournitures et de savoir si l'entreprise ne pratique pas des marges excessives.

Comment cela ?

La solution s'appelle tout simplement : « *prix catalogue* ». De quoi s'agit-il ? Tous les fabricants éditent des catalogues de prix très détaillés. Ces catalogues donnent les prix « *publics* ». Naturellement les professionnels obtiennent des ristournes conséquentes sur ces prix (30 %, voire plus). Avec Internet vous pouvez également accéder encore plus facilement à ces catalogues.

Grâce au catalogue, vous allez non seulement pouvoir contrôler les prix, mais serez en outre, être en mesure de savoir si votre devis ou facture n'est pas trop imprécis et si le matériel ou équipement indiqué est suffisamment désigné. **Exemple** : votre chauffagiste mentionne la pompe sans préciser son type exact, sa puissance, etc. La copie de la page catalogue vous permet donc non seulement de vérifier le prix, mais de vérifier aussi le sérieux de votre entreprise.

5. RECHERCHER SOI-MÊME DES ENTREPRISES

Les syndicats ont l'habitude de travailler avec des entreprises. Cela peut avoir des bons côtés mais aussi des côtés négatifs.

N'hésitez donc pas à rechercher vous-même des entreprises et à les imposer au syndic.

Pour cela soit vous demanderez à des conseils syndicaux d'immeubles voisins s'ils travaillent avec de bonnes entreprises, soit vous utilisez - si vous êtes adhérent collectif à l'ARC Nationale - le formidable site COPRO-DEVIS qui vous permet de trouver et mettre en concurrence des entreprises référencées par la coopérative de l'ARC Nationale : « *ARC-Services* ».

Néanmoins, dans ce cas, il faut lire attentivement le point suivant.

6. OBLIGER SON SYNDIC À RÉGLER RAPIDEMENT LES ENTREPRISES

En effet, si tant de syndicats ont « *leurs* » entreprises, c'est que souvent ces dernières, acceptent d'être payées avec beaucoup de retard. Pendant ce temps-là, le syndic peut faire fructifier la trésorerie de la copropriété à son profit, ce qui est interdit par la loi puisque le syndic des copropriétaires doit disposer d'un compte séparé qui lui est propre et où le syndic verse les fonds sans délai.

Naturellement ces entreprises intègrent ce « *service* » dans les prix pratiqués, ce qui explique qu'elles ne sont jamais bon marché...

Or, très souvent, quand un conseil syndical donne les coordonnées d'une entreprise à un syndic celui-ci, pour la décourager de travailler dans votre copropriété, va la payer avec beaucoup de retard.

Au bout de deux ou trois fois l'entreprise vous dira que vous êtes bien aimable mais qu'elle ne peut continuer à travailler pour vous. Le syndic aura alors « *gagné* ».

Vous avez donc la solution : obliger votre syndic à payer vite les entreprises correctes que vous aurez sélectionnées.

QUELS DÉLAIS DE PAIEMENT D'UNE FACTURE ENTRE PROFESSIONNELS ?

Dans les relations entre professionnels, la détermination des délais de paiement fait l'objet d'une réglementation. Les parties ne peuvent pas aménager les délais librement. Les professionnels peuvent choisir parmi quatre délais de paiement différents:

- **Le paiement comptant** : le client doit alors payer sa facture immédiatement et intégralement le jour de la livraison du bien ou de la réalisation de la prestation.
- **Le paiement à réception** : le délai doit être fixé à une semaine maximum à compter de la livraison du bien, cela inclut le temps d'acheminement de la facture.
- **Le paiement avec délai par défaut** : ce délai de paiement s'applique lorsque rien n'est précisé dans le contrat. Il est fixé à 30 jours maximum suivant la livraison du bien, c'est-à-dire de la remise du bien au client, ou de l'achèvement de la réalisation de la prestation de service.
- **Le paiement avec délai négocié** : les parties peuvent se mettre d'accord sur tout autre délai de paiement dans la limite de 60 jours à compter de l'émission de la facture. S'il est prévu dans le contrat, ce délai peut être allongé à **45 jours fin de mois*** à compter de la date d'émission de la facture.

*La notion de 45 jours fin de mois: elle peut être entendue de deux manières différentes (le professionnel doit préciser le sens qu'il retient), il est possible :

- D'ajouter 45 jours à la fin du mois d'émission de la facture, ainsi une facture datée du 20 mars doit être payée le 15 mai.
- D'ajouter 45 jours à la date d'émission de la facture, le paiement devant intervenir avant la fin du mois de cette date. Une facture datée du 20 mars doit donc être payée au plus tard le 31 mai.

7. PRINCIPAUX DÉLAIS DE PRESCRIPTION ET DURÉE DE CONSERVATION DES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

Type de document	Durée de conservation	Précisions
ASSURANCE		
Quittances, avis d'échéance, courriers de résiliation, preuves du règlement	Date du document + 2 ans	
Contrat	Durée du contrat + 2 ans	
Relevé d'information automobile	Permanente	
Dommages corporels		
BANQUE		
Chèques à encaisser	1 an et 8 jours	Passé ce délai, le chèque ne peut plus être encaissé mais la dette reste due
Contrat de prêt (immobilier et consommation) et autres justificatifs	2 ans	A compter de la dernière échéance
Relevés de compte, talons de chèque	5 ans	
LOGEMENT		
Factures d'électricité et de gaz	5 ans	Délai pour contester une facture. Le fournisseur a 2 ans pour réclamer le paiement
Factures d'eau	5 ans	Délai pour contester une facture. Pour agir en paiement contre un abonné, le fournisseur a : - 4 ans (fournisseur public) - 2 ans (fournisseur privé)
Factures de téléphonie (fixe et mobile) et internet	1 an	
Preuve de restitution de matériel (box)	2 ans (à compter de la restitution)	
Factures liées aux travaux	10 ans ou 2 ans selon la nature des travaux	Travaux : - Gros œuvre 10 ans - Petits travaux (fenêtres par exemple) 2 ans
Certificats de ramonage	1 an	
Attestations d'entretien annuel des chaudières	2 ans	
Titre de propriété	Permanente	
Preuve du paiement des charges de copropriété, correspondances avec le syndic, procès-verbaux des assemblées générales de copropriété.	10 ans	
Contrat de location, état des lieux, quittances de loyer	Durée de la location + 3 ans	Ces délais s'appliquent aux logements loués comme résidence principale (vides ou meublés).
Courrier de révision de loyer	Durée de la location + 1an	Ces délais s'appliquent aux logements loués comme résidence principale (vides ou meublés).
Inventaire du mobilier pour les locations meublées	Durée de la location	Jusqu'à la restitution
Echéance APL	2 ans	
IMPOTS et TAXES		
Déclarations de revenus et avis d'imposition sur le revenu (ainsi que les justificatifs)	3 ans	A compter de l'année qui suit l'année d'imposition (exemple déclaration 2016 à conserver jusqu'à la fin 2019)
Avis d'impôts locaux (taxe foncière, taxe d'habitation)	1 an	3 ans en cas de dégrèvement, exonération ou abattement

Les durées indiquées sont des durées minimales. Vous pouvez conserver vos déclarations de revenus et avis d'imposition plus longtemps

8. LE CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIÉTÉ

Les textes de référence

La Loi SRU, du 13 déc 2000, a modifié la Loi du 10 juillet 1965 en 2 points :

- ⇒ Nouvel alinéa dans l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965. Il institue une nouvelle obligation, pour le syndic, « établir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble pour tout syndicat de copropriétaires ».
- ⇒ Nouvel article, 45-1, qui définit le « bénéficiaire » de ce carnet d'entretien : « tout candidat » acquéreur d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot.

Le Décret du 27 mai 2004 (2004-479) a également modifié en 2 points le Décret du 17 mars 1967 :

- ⇒ Nouvel article, 4-4, qui met en œuvre l'article 45-1 de la loi, il institue l'obligation pour le copropriétaire cédant de porter le CE à la connaissance de tout candidat acquéreur qui le demande.
- ⇒ Modification de l'article 33, qui oblige le syndic à fournir au copropriétaire, qui en fait la demande, la copie du CE.

Le décret du 30 mai 2001 (2001-477) définit en 5 articles le contenu de ce « carnet d'entretien de l'immeuble » :

- ⇒ Article 1, le carnet d'entretien contient « **au moins** » :
 - les informations mentionnées sous **l'article 3**, et « **s'il y a lieu** », celles mentionnées à **l'article 4**.
- ⇒ Article 2, le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic :
 - Avec, en cas de **pluralité de bâtiments**, ouverture d'« un chapitre par bâtiment ».
 - Avec, en cas d'existence d'un ou plusieurs **syndicats secondaires**, tenue d'« un carnet par syndicat » et ouverture d'« un chapitre dans le CE du syndicat Principal » pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.
- ⇒ Article 3, le carnet d'entretien mentionne :
 - l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
 - l'identité du syndic en exercice ;
 - les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que leur date d'échéance.
- ⇒ Article 4, le carnet d'entretien indique également :
 - l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
 - la référence des contrats d'assurances dommage ouvrages souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
 - s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que leur date d'échéance ;
 - s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.
- ⇒ Article 5 : le carnet d'entretien peut, en outre, contenir sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Comment se présente le carnet d'entretien

En premier lieu, le décret impose l'établissement d'UN carnet par syndicat (unique, principal, secondaire), celui ci contenant autant de « chapitre » qu'il y a de bâtiments.

Rien ne vient préciser ce qu'est un « bâtiment », mais on peut partir du postulat qu'il s'agit de tout corps de construction qui, soit est totalement détaché des autres, soit se distingue par un volume différent (plus haut, plus profond, ...).

Côté pratique, il faut aussi avoir accès d'un seul coup d'œil, aux mêmes travaux ou ouvrages réalisés sur plusieurs bâtiments afin de pouvoir comparer, ses équipements et ouvrages, ses coûts ...

- Comment est-il structuré ?
 - La définition de cette structure est très importante
 - L'ARC Nationale, via sa coopérative "ARC-Services", tient à votre disposition un modèle développé sous tableur Excel pour les moins de 50 lots et une version papier payante.
- Quel est son support et comment est-il conservé ?
 - C'est là une question très importante car celui-ci doit permettre non seulement de mémoriser toutes les données, d'une façon durable dans le temps (plusieurs années, voire des dizaines d'années), mais aussi rester compatible avec les différents outils utilisés (actuellement), tableur, traitement de texte (moins efficace), voire bases de données...
- La façon dont est stockée l'information est également primordiale car elle permet d'exploiter son contenu (recherche d'une information)
 - Se pose aujourd'hui le fait que 2 carnets d'entretien doivent cohabiter, celui renseigné obligatoirement par le syndic et celui qui peut (et doit être constitué) par le conseil syndical.
 - Pour ce qui est des syndics, ceux-ci disposent, en principe, via leurs outils de gestion d'un carnet d'entretien qui se remplit, soit directement depuis les informations comptables, soit par une ressaisie. Mais de ce que l'on sait, les différents logiciels professionnels ne sont pas compatibles entre eux et de ce fait, dès lors qu'il y a un changement de syndic les informations du carnet d'entretien obligatoires ne sont pas transmises d'un logiciel à l'autre mais simplement par une version papier qu'il faut alors ressaisir !

Comment renseigner le carnet d'entretien de votre copropriété

Le recueil des informations par le Conseil syndical. Pourquoi et comment ?

- La plupart des informations qu'il est important d'obtenir pour une bonne efficacité du Carnet peuvent être recueillies par les membres du Conseil syndical. De plus, ce recueil par le Conseil syndical présente DEUX avantages quand le Syndic est un professionnel, à savoir :
 - Une totale gratuité ;
 - La possession par le Conseil syndical d'informations utiles.
- Un bon conseil donc : déléguez le MOINS possible ce travail au Syndic ou un à tiers (architecte). Cela peut vous coûter cher et ne vous servira pas forcément à grand chose. Mais l'aide extérieure n'est pas à bannir totalement, elle sera même utile, voire nécessaire, pour vous faire AIDER sur tel ou tel point.

Auprès de qui obtenir ces informations, voir dans quels documents les retrouver ?

- Chez le Syndic : celui-ci DOIT délivrer toutes les informations en sa possession, voire, si le Conseil syndical le lui demande, copie de TOUS les documents concernant la Copropriété (contrats, marchés, factures, etc., (article 21 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965) ;
 - S'il prétexte que l'ancien Syndic ne les a pas transmis, il DOIT agir auprès de ce dernier, au besoin par une procédure en référé (article 18-2 de la loi du 10/07/1965) ;
- Chez les FOURNISSEURS : pour compléter si besoin est les informations ci-avant ou non obtenues (contrats, factures) ;
- Chez le Notaire qui a établi le Règlement de Copropriété et auprès du Service des Hypothèques si ce dernier a été dépositaire de l'ensemble des plans devant accompagner le règlement de copropriété ;

- Dans les procès-verbaux d'Assemblées générales (le Syndic détient obligatoirement le registre, ou auprès des anciens copropriétaires qui les ont conservés bien soigneusement) ; les états de dépenses (trimestriels ou annuels) ; pour la liste des travaux réalisés avec leur coût ;
- Dans le Permis de construire consultable en fonction de l'âge des bâtiments auprès du service des archives communales ou départementales, pour les éléments relatifs au bâti, c'est-à-dire tous les plans :

N.B. : seule la «Fiche d'information» constituée par les articles 2 et 3 du décret sur le carnet d'entretien est tenue à jour obligatoirement par le Syndic.

De quand faut-il partir ?

- Deux solutions :
 1. Soit vous commencez à remplir le carnet d'entretien à partir «d'aujourd'hui» : c'est bien sûr possible mais il vous faudra beaucoup de temps pour retirer de ces informations le profit attendu.
 2. Soit vous essayez de remplir ce carnet en «remontant le temps», de façon à mieux cerner la façon dont votre immeuble a été géré : vous pouvez remonter sur 5 ans, mais aussi (et ce sera plus efficace) sur 10 ans. C'est en tout cas ce que nous vous conseillons vivement de faire.
- Comment faire pour remonter dans le temps ?

En fait c'est assez simple et cela demande seulement un peu de patience.

Il suffit de reprendre les «états des dépenses» de votre Copropriété et de ressaisir les informations :

 - pour chaque contrat, le coût annuel ;
 - pour chaque ouvrage ou équipement les interventions qui les concernent en laissant de côté toutes les petites interventions.

Pour ce qui est des équipements techniques, ascenseurs, chaufferie, ..., si vous avez un contrat dit COMPLET il «suffira» de demander au prestataire la liste détaillée des moyens et gros travaux qui ont été réalisés : si cette liste est limitée, méfiance... ; si elle est conséquente, il pourra être très intéressant de vérifier (ou de faire vérifier) que les travaux annoncés ont bien été faits...

Il ne faut pas confondre ce Carnet d'Entretien de la Copropriété avec le Carnet d'information du logement.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit l'obligation d'avoir un Carnet d'Information du Logement. Contrairement au Carnet d'Entretien de la Copropriété, il s'agit ici d'un document dédié à un logement individuel. La notion étant récente, il convient de ne pas confondre les deux carnets !

Ce Carnet d'Information du Logement (présent dans l'article L126-35-2 du Code de la Construction et de l'Habitation) concerne les logements neufs OU les logements existants à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation ayant un impact sur la note de DPE individuel. Il comporte les plans du logement, les caractéristiques des matériaux, les notices de fonctionnement des appareils et les notices descriptives de tout équipement ayant une incidence sur la performance énergétique. Il comporte aussi les attestations obtenues à l'issue des travaux, ainsi que les dates d'exécutions de ceux-ci. Lors de la mutation de propriété du logement, ce carnet doit être transmis à l'acquéreur.



BIB+

Bilan Initial du Bâti +

*comprenant un projet de Plan Pluriannuel
de Travaux et un DPE collectif pour
les petites copropriétés jusqu'à 10 lots*

Les responsables de copropriété peuvent faire appel à ARC-SERVICES pour la réalisation d'un audit technique et architectural de leur copropriété, livré avec un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif, ainsi qu'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Partie III

LES GROS TRAVAUX

III.1. Généralités

1. LES OUTILS POUR BIEN LANCER UN PROJET DE RÉNOVATION

I. Les obligations réglementaires

a) Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) Collectif

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 indique que tout bâtiment d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 (début d'application de la RT2012) est contraint de réaliser un DPE collectif permettant notamment d'identifier la classe où se situe l'immeuble.

Le DPE d'un bâtiment est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique.

Parallèlement aux consommations, sont aussi calculées les émissions théoriques de dioxyde de carbone. Cela résulte en deux échelles de valeurs : consommation et émissions. Le résultat le plus mauvais sera l'indice du DPE. Ces résultats sont classés par des lettres A, B, C, D, E, F et G. Les deux dernières (F et G) sont considérées comme des passoires énergétiques et des règles interdisant leur mise en location sont progressivement mises en place. Ainsi, depuis le 24 août 2022, il est interdit pour les propriétaires bailleurs de procéder à des hausses de loyer.

Ce DPE collectif est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés (chauffage, ECS, climatisation, éclairage et auxiliaires).

Cette obligation concerne aussi bien les immeubles en chauffage collectif que celles en chauffage individuel et entrera progressivement en vigueur selon le nombre de lots principaux de la copropriété :

- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Ce DPE doit être renouvelé tous les 10 ans sauf s'il a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et s'il classe la copropriété en A, B ou C.

Le DPE Collectif est réalisé par un diagnostiqueur immobilier qui doit posséder une certification DPE dite *avec mention*.

b) Le Diagnostic Technique Global

Une autre obligation concerne le Diagnostic Technique Global (DTG). Depuis le 01/01/2017, les copropriétés doivent mettre au vote à la majorité simple la décision d'engager ou non un Diagnostic Technique Global (DTG), qui traite des points suivants :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs ;
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires ;
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ;
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Mais en réalité, rares sont les cas où le DTG doit être réalisé obligatoirement, contrairement à ce que disent certains syndicats. Voici quelques cas où le DTG est obligatoire :

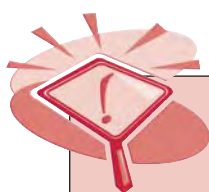
- pour les immeubles de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété ;
- pour les copropriétés qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le produire.

Nous verrons plus loin que, même si votre immeuble n'est pas contraint de le faire, l'obligation qui arrive d'exécuter un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) vient encourager fortement à adopter ce type d'audit. En effet, les conclusions finales d'un DTG, quand il est bien fait, correspondent à un PPT.

Ce DTG est exécuté par une équipe constituée d'un architecte (pour la partie analyse architecturale, proposition des travaux, échelonnement et estimation des coûts) et d'un thermicien (pour la partie analyse thermique et calculs des performances).

Les prix d'un DTG sont plutôt élevés et, à titre indicatif, nous voyons proposés par les bureaux d'études une moyenne de 9000 euros pour une copropriété de 30 lots. C'est pourquoi la ville de Paris et la métropole Grand Paris ont créé un chèque audit de 5000 euros pour les copropriétés. Le prestataire doit être inscrit sur la plateforme CoachCopro ainsi que la copropriété et le modèle de DTG utilisé doit être le référentiel DTG. Ce modèle de DTG a été développé par l'ARC Nationale et par l'Agence Parisienne du Climat face au constat des disparités de qualité et de rendu des premiers DTG.

Depuis 2025, les communes de la Métropole Grand Paris n'attribuent plus le chèque audit. la mesure demeure valable pour Paris *intra muros*.



Le + ARC-Services

Lorsque que vous commandez un DTG, pensez à bien préciser que vous voulez que la synthèse finale du rapport soit sous forme d'un PPT. Sinon, vous risquez d'avoir à payer un prestataire pour lire votre DTG, l'interpréter et le transcrire en PPT.

C'est à notre avis un doublon.

Même en dehors de Paris, demandez à ce que le DTG respecte les règles du Référentiel ARC/APC, c'est un gage de qualité.

c) Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

L'article 171 de la loi Climat et Résilience a modifié certains articles de la loi du 10 juillet 1965 et en a créé un nouveau, le 14-2-1. L'article 171 met en place le PPT qui s'impose à toutes les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation ayant réceptionné les travaux de construction depuis plus de 15 ans. Il est, comme le DPE, valable 10 ans.

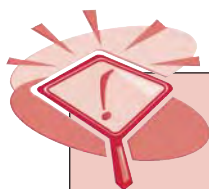
Ce projet de PPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE et, le cas échéant, à partir du DTG dès lors que ce dernier a été réalisé :

- La **liste des travaux** nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de **performance énergétique** que ces travaux permettent d'atteindre ;
- Une **estimation** sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'**échancier** pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les **dix prochaines années**.

Cette obligation entre en vigueur selon le calendrier suivant :

- 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Notons que ce qui sera obligatoire c'est d'avoir la liste de travaux (le PPT) et de la présenter en AG tous les ans. Il ne sera pas obligatoire de mettre en œuvre les travaux qui y sont couchés. Ni de respecter l'ordre des travaux. D'autres travaux peuvent aussi être réalisés, qui ne sont pas dans le PPT.



Le + ARC-Services

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 indique clairement qu'il y a deux voies pour faire un PPT : soit en faisant un audit architectural accompagné par un DPE collectif, soit en faisant un DTG.

Le DTG est généralement plus adapté pour les copropriétés de la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Pour les petites copropriétés datant d'avant 1949, celles qui ont de par leurs caractéristiques constructives très peu de chances d'atteindre les 35% de gains énergétiques demandés pour être éligible au dispositif MaPrimRénov, un audit architectural accompagné par un DPE est suffisant. Il faut fournir à l'architecte qui fera l'audit le DPE réalisé par un diagnostiqueur pour qu'il en intègre les données, les calculs et les résultats dans son rapport. Il faut bien demander que cette synthèse finale soit sous forme de PPT.

Un PPT pour les petites copropriétés jusqu'à 10 lots a été mis en place par ARC-Services. Nous l'appelons BIB+.

II. Bilan Initial du Bâti + (BIB+) comprenant un projet de Plan Pluriannuel de Travaux et un DPE collectif pour les petites copropriétés jusqu'à 10 lots

Les responsables de copropriété peuvent faire appel à ARC-SERVICES pour la réalisation d'un audit technique et architectural de leur copropriété, livré avec un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif, ainsi qu'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT). Ce nouveau service d'assistance de l'ARC est pensé pour les petites copropriétés de moins de 11 lots qui rencontrent souvent des difficultés à trouver des offres de PPT ou à des prix trop onéreux par rapport au nombre de copropriétaires.

Le BIB+ est réalisé par un binôme de professionnels du bâtiment : un diagnostiqueur pour la partie DPE collectif et un architecte ou maître d'œuvre pour la partie analyse architecturale et technique du bâti. Chacun visitera les parties communes et un échantillon de logements.

Les parties communes suivantes seront examinées :

- Les éléments bâtis de structure, les façades, les toitures,
- Les menuiseries extérieures telles que les portes, les fenêtres et volets,
- Les espaces communs tels que les halls, paliers, couloirs, escaliers, locaux collectifs,

- Les parties en sous-sol telles que les caves,
- Les parkings,
- Les espaces extérieurs, les clôtures,
- Le système de ventilation, de chauffage, les réseaux...

Le diagnostiqueur élabore le DPE collectif et celui-ci est fourni à l'architecte qui complète son analyse avec les données thermiques et les scénarios de performance énergétique.

Cette synthèse, le **BIB+**, qui est transmis aux conseillers syndicaux ou aux syndic bénévoles, identifie les opérations essentielles à réaliser, soit du fait d'un besoin d'entretien ou d'un risque pour les occupants, soit pour une amélioration technique et thermique du bâti.

Il se décompose en trois parties synthétiques :

A. L'ANALYSE

Une analyse sous forme de tableaux pour chaque partie visitée présentant :

- L'état technique,
- L'état thermique,
- Les possibilités d'améliorations thermiques,
- Les préconisations,

Ainsi qu'un avis général reprenant l'état du bâti de la résidence et les potentialités de valorisation patrimoniale ou foncière.

B. LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Le projet de PPT apporte une feuille de route, comme décrit au chapitre PPT, avec les travaux à faire sur dix ans, classés par ordre de priorité, avec les coûts estimatifs, des propositions de phasage et les performances que lesdits travaux permettent d'atteindre (*classement énergétique par lettres de A, très performant, à G, très peu performant*).

C. LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF

Fourniture d'un rapport écrit sous format numérique et du fichier numérique du DPE. Ce DPE collectif est dûment enregistré auprès de l'ADEME conformément à la réglementation.

Bien entendu, le **BIB+** est transmis dans son intégralité au conseil syndical ou au syndic bénévole.

Les tarifs ont été étudiés pour être les plus contenus possibles tout en offrant un outil de qualité.

BIB+, comprenant PPPT et DPE Collectif	
Tarifs 2023	TTC
Copropriétés de 4 à 10 lots	3 980 €
Copropriétés de 2 à 3 lots	3 000 €

Un supplément pourra être demandé si la copropriété présente plus de deux bâtiments.

Le **BIB+** est réalisé par un architecte ou maître d'œuvre reconnu par ARC-Services ainsi que par un diagnostiqueur qualifié pour exécuter des DPE collectifs.

Le délai de réalisation est de 45 jours suite à la visite de l'auditeur architecte.

Ce nouvel outil est proposé aux copropriétés se situant à Paris ou en proche banlieue (accessibles en métro ou RER) à ce prix. Dans les autres régions, nous pouvons faire le BIB+ mais il faut nous consulter pour des frais supplémentaires. Néanmoins, pour la plupart du territoire français ces frais s'élèvent à 300 € TTC.

Nota : Cet outil n'est pas un Diagnostic Technique Global (DTG) et à ce titre n'est pas éligible aux dispositifs d'aide de type Chèque-audit de la ville de Paris.

III. Comment exploiter un audit, que ce soit un DTG ou autre étude

Le but d'un audit est de vous apporter des éléments d'aides à la décision vous permettant de voter en assemblée générale une stratégie de rénovation. Un audit doit vous permettre de savoir quels sont les travaux prioritaires, leurs coûts, les avantages et inconvénients des différentes solutions de rénovation : économies d'énergie, aides fiscales, facilité d'entretien, etc. Ceci permet à la fois de choisir des solutions bien adaptées et également d'anticiper le coût des travaux et ainsi de lisser les futures dépenses. Notre expérience des audits et surtout notre connaissance des copropriétaires nous ont appris que l'apport de ces éléments factuels était primordial mais pas suffisant pour obtenir une majorité nécessaire à un vote positif, surtout lorsque le montant des travaux n'est pas perçu comme un investissement.

Pourquoi ? En copropriété ces éléments ont besoin d'être compris, discutés, digérés, contestés, adaptés pour ensuite être réexpliqués, rediscutés, redigérés et pour qu'enfin un plan propre à votre copropriété et à ses habitants puisse être élaboré et présenté en AG. Comme le dit le sociologue Gaëtan Brisepierre, également copropriétaire, « en copropriété un audit est une somme d'interactions plutôt qu'un recueil d'éléments techniques ». A l'ARC Nationale nous rajoutons le fait que plus cette somme d'interactions est importante, plus il y aura de chance que l'audit débouche sur une prise de décision collective. Seul le dialogue permet de comprendre les réticences de certains copropriétaires. Ainsi vous serez en mesure de savoir si votre projet est adapté aux ambitions et aux capacités des copropriétaires avant de prendre une décision engageante.

Mais comment favoriser ces discussions ? Est-ce au syndic de le faire ? Est-ce à l'auditeur ? Dans une certaine mesure c'est à eux, mais en réalité ce sont les copropriétaires eux-mêmes qui doivent donner le tempo, notamment les personnes en charges du dossier « audit ». Cette mission est-elle facile à remplir ? Non car elle prend du temps et de l'énergie et Oui car cela ne demande pas de prérequis particulier spécifique si ce n'est de bons conseils et une capacité d'écoute et d'action certaine. C'est pourquoi à l'ARC Nationale dans notre souci d'aider les conseillers syndicaux et les syndicats bénévoles à remplir leurs missions au mieux, nous avons choisi de rédiger une méthodologie d'action, de créer des outils d'aide à la mobilisation et des services d'accompagnement aux projets de rénovation.

IV. Quelle démarche pour un projet de rénovation

A. Le BIC pour Bilan Initial de Copropriété

1. Objectifs et déroulement du BIC

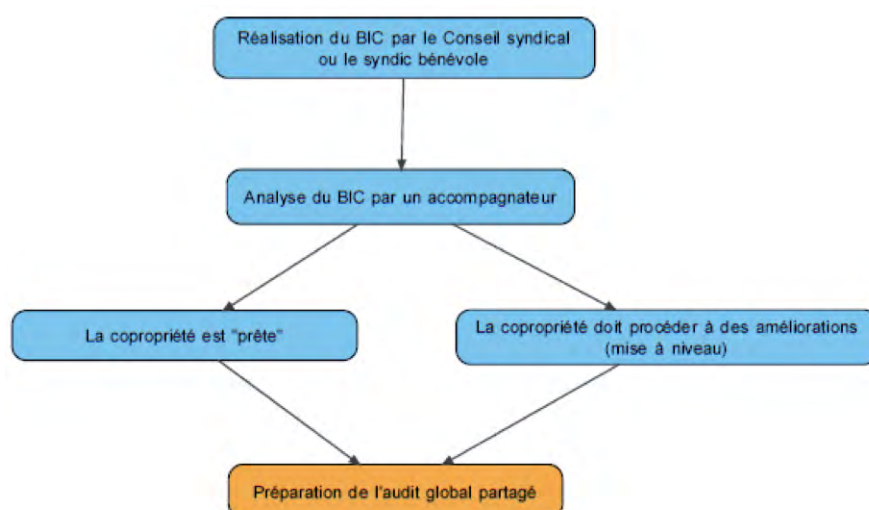
Le Bilan Initial de Copropriété (BIC) est un outil qui permet :

- d'avoir une vue d'ensemble de la copropriété, et d'en diagnostiquer les faiblesses et les forces ;
- d'établir un plan d'action pour « mettre à niveau » la copropriété ;
- de mobiliser le conseil syndical et le syndic.

Il constitue donc la première étape incontournable avant d'engager un audit.

La méthode du BIC se déroule en plusieurs étapes :

1. Le conseil syndical complète le livret du BIC.
2. Un entretien a lieu entre un « accompagnateur » associatif ou professionnel et le conseil syndical pour établir le plan d'action de mise à niveau (si besoin).
3. Une fois la copropriété « à niveau », il est possible de préparer le cahier des charges de l'audit dont le but est de planifier les travaux futurs en intégrant des actions d'économies d'énergie.



2. Le cahier du BIC

Le cahier du BIC (téléchargeable sur le site internet de l'ARC Nationale et de Planète Copropriété) permet au conseil syndical de réaliser un état des lieux de la situation de la copropriété, en faisant le tour de sa gestion, du montant des charges, des consommations d'eau et d'énergie, des travaux fait et à venir, des impayés et de tous les documents que détient la copropriété et qui seront utiles pour l'audit (des plans de la copropriété aux factures d'énergie...).

3. Le plan d'actions

Une fois le BIC rempli, le conseil syndical rencontre un accompagnateur, qui a pour mission d'aider la copropriété tout au long du projet. L'accompagnateur et le conseil syndical définissent ensemble un plan d'actions qui vise dans un premier temps à affiner le BIC et répondre à ces questions :

1. Comment déterminer le nombre de mètres carrés habitables ?
2. Quel est le niveau des charges de votre copropriété ? Par m² ? Par m² et par poste ? Ce niveau est-il normal ? Sinon sur quel point précis ?
3. Quel est le niveau des consommations de chauffage par m² ? Ce niveau est-il normal ?
4. Comment connaître le niveau de vos consommations d'eau froide ? Ce niveau est-il normal ?
5. Disposez-vous d'un « trésor caché » ? Recherche de financements innovants.

Une fois le BIC complété l'analyse des données permet de définir des actions sources d'économies et de meilleure gestion.

4. La mise à niveau de la copropriété

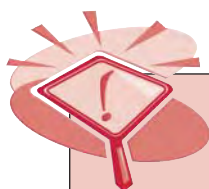
La mise à niveau de la copropriété peut concerner :

- ↳ le fonctionnement des instances : syndic, conseil syndical et assemblée générale ;
- ↳ la maîtrise des impayés ;
- ↳ la maîtrise des charges, et en particulier la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau ;
- ↳ la question du financement : compte séparé, fonds travaux ;
- ↳ la mobilisation des copropriétaires autour du projet de rénovation.

L'accompagnateur et le conseil syndical définissent ensemble les objectifs, et fixent les étapes.

Pour chaque thème, l'accompagnateur propose des outils à utiliser pour atteindre les objectifs. L'accompagnateur oriente vers les méthodes et outils adaptés aux thèmes sur lesquels la copropriété doit se mettre à niveau. Les outils sont de différents types : formations et ateliers, articles et guides, outils sur internet, etc. C'est ainsi un véritable parcours sur mesure qui est défini pour la copropriété.

Une fois la copropriété «à niveau», on peut passer à la préparation du cahier des charges d'audit. Celui-ci s'appuie sur les besoins ayant émergé lors du Bilan Initial de Copropriété. Le plus souvent, il s'agira, dans le cadre de l'audit, de traiter de façon approfondie un problème technique : infiltrations, confort thermique, etc. A partir du moment où vous vous sentez prêt à vous lancer dans un audit il faudra viser l'échéance de la prochaine AG.



Le + ARC-Services

- **un accompagnateur vous reçoit dans le cadre l'adhésion collective afin d'étudier votre BIC. Il vous donne les bons tuyaux pour avancer dans votre projet, vous aide à trouver les outils utiles et vous aide à dresser un plan d'actions réaliste.**

B. Faire voter un audit

Comme toute dépense exceptionnelle un budget doit être voté sur la base de **devis comparables**.

Pour ce faire il est indispensable de rédiger un cahier des charges de ce que vous attendez afin de lancer une consultation auprès de plusieurs prestataires. En matière d'audit nous avons rédigé le cahier des charges de l'audit global partagé, qui répond aux obligations d'audit énergétique mais qui apporte des éléments complémentaires à ceux qui sont obligatoires. Par exemple : une analyse technique notamment pour tous les éléments présentant des signes de vétusté ainsi que la présentation de chaque quote-part détaillant le montant de chaque aide.

L'accompagnateur vous aide à adapter le cahier des charges de l'audit à votre cas et à vos demandes spécifiques. Une fois validé par le CS et l'accompagnateur le cahier des charges est envoyé à trois ou quatre entreprises ayant des références sur des audits globaux et labellisés RGE.

Votre accompagnateur vous aide ensuite à analyser les offres et à faire un tableau comparatif. Nous conseillons ici de retenir deux candidats avec qui vous renégocieriez le contrat de prestation au besoin.

Il est ensuite important d'informer les copropriétaires sur votre démarche, soit par affichage, blog courrier, mail, etc. Ensuite pendant l'AG nous conseillons de faire une présentation rapide des démarches effectuées et de l'intérêt de faire un audit (nous tenons à la disposition de nos adhérents des présentations type à adapter).

Si ces quelques conseils méthodologique et pédagogique sont bien respectés le vote de l'audit devrait être rapide lors de l'AG. Ce vote se fait à l'article 24.

V. Qui peut vous aider lors de toutes des démarches ?

Pour bénéficier d'une aide, les conseillers techniques de l'ARC Nationale peuvent vous conseiller mais il existe également le réseau de service public FRANCE RENOV'. Certains connaissent bien les copropriétés et sont à même de vous accompagner sans frais.

Présentation du service unique : France Rénov

Piloté par l'ANAH, le dispositif France Rénov', propose des informations et conseils neutres, gratuits et personnalisés dans le but de sécuriser le parcours du projet de rénovation énergétique, de faciliter la mobilisation des aides financières et mieux orienter les copropriétaires vers les professionnels compétents. Pour cela, il est mis en place :

- Un site internet : france-renov.gouv.fr
- Un numéro de téléphone national : 0 808 800 700.
- Un réseau de plus de 450 guichets uniques « Espaces Conseil France Rénov' » issus de la fusion des deux réseaux de l'Anah et de l'Ademe.

Dans les projets de « France Rénov' » nous trouvons aussi la création d'un service « Mon Accompagnateur Rénov' » pour un accompagnement personnalisé à chaque étape, depuis l'état des lieux jusqu'à la réception des travaux. Cet accompagnateur serait une seule et même personne tout le long du projet, que vous soyez un particulier ou une copropriété. Cette mesure fait également partie de la loi Climat et Résilience, article 164. Le démarrage de ce service est prévu pour le second trimestre 2022 et, à l'heure actuelle, il demeure plusieurs inconnues concernant les modalités pratiques de ce nouveau service.

Nous rappelons qu'il faudra adopter les précautions d'usage car l'apparition de nouveaux services peut attirer la convoitise de certains démarcheurs indécents qui ne manqueront pas d'essayer d'usurper l'identité de ce nouvel acteur.

VI. Comment constituer le dossier descriptif du bâti de la copropriété

Trop souvent à ARC-Services on reçoit des appels téléphoniques et/ou des mails ou la visite de conseils syndicaux au moment où – déjà engagés – en phase travaux, ils se rendent compte que quelque chose ne tourne pas rond dans le déroulé du chantier ; que ce soit dès le démarrage ou même lors de la réception des travaux.

Et pourtant la réalisation de travaux est très codifiée mais c'est la méconnaissance de cette « culture bâtiment » qui est à l'origine de déconvenues, de frustrations, de litiges et de procès.

Nous allons ici vous communiquer quelques méthodes à mettre en œuvre pour éviter ces déceptions et finaliser au mieux de vos intérêts (le principe est le même pour les autres régions que Paris en exemple ici).

Vous avez recensé dans votre immeuble des problèmes non réglés depuis peu ou depuis trop longtemps :

Infiltrations, moisissures, fissurations... quels qu'ils soient ils nécessitent désormais d'être pris en charge et le conseil syndical a décidé de s'en occuper directement.

Voici comment procéder :

Avant toute chose, il faut connaître son bâtiment ; il vous faut donc ses plans.

Chercher tout d'abord le plan de cadastre : <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

The screenshot shows the homepage of the French cadastral service website, cadastre.gouv.fr. The header includes navigation links like CONTACTS, AIDE, BON A SAVOIR, CONDITIONS D'UTILISATION, and IMPOTS.GOUV.FR. The main content area features a search section titled 'MA RECHERCHE' with fields for 'N° de voirie et rue', 'Lieu-dit', 'Ville, Commune', 'Code Postal', and 'Département'. There is a 'SE CONNECTER' button and links for 'Mot de passe oublié', 'Inscription', and 'Visite guidée'. On the right, a map of France is displayed with numbered regions. The footer indicates '©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics'.

Après avoir compléter le questionnaire la feuille de cadastre de votre parcelle apparaît.

Aller sur « Outils avancés » puis sur « Mesurer ».

Avec l'outil « règle » prenez les mesures de longueurs, largeurs et profondeurs de votre (vos) bâtiment (s).

Vous pouvez aussi calculer la surface de l'emprise au sol du (des) bâtiments grâce au rectangle en pointillé.

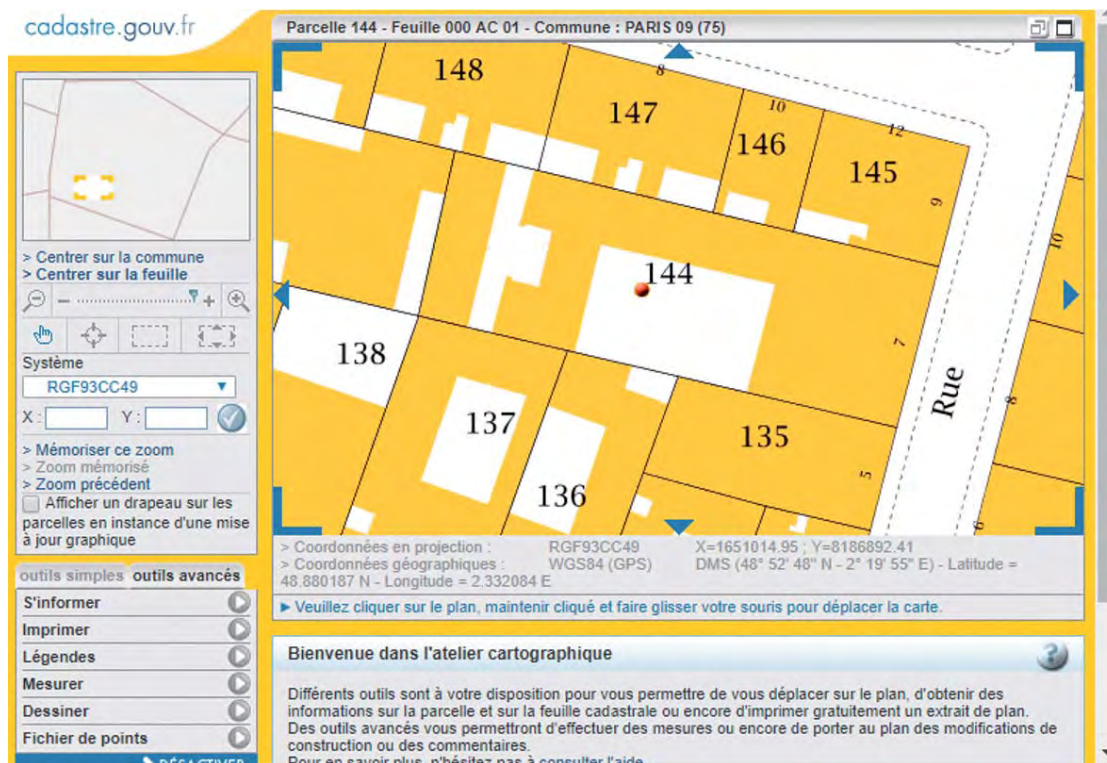
Il vous faut aussi les plans d'étages ; c'est ce que l'on appelle les plans de division qui sont (parfois) annexés au Règlement de Copropriété (RDC).

S'ils ne sont pas joints au RDC vous pouvez tenter de les obtenir par les méthodes suivantes.

- Les réclamer à votre syndic mais trop fréquemment il ne les possède plus.
- Prendre contact avec d'autres copropriétaires (le plus souvent joindre les plus anciens dans l'immeuble). Parfois ils possèdent aussi (si l'immeuble n'est pas très ancien) les plans de construction sous forme de tirage papier.

Dans ce cas il vous faudra les numériser. Plusieurs reprographes effectuent ce type de prestation. Demandez un devis préalable. En cas d'accord vous envoyez vos tirages papier en recommandé avec accusé réception. Les tirages numérisés vous seront adressés par WETRANSFER et vos exemplaires papier vous seront retournés par CHRONOPOST ou un transporteur de même type. Il faut compter environ 6 € TTC par m².

- Vous adresser au notaire rédacteur du RDC qui y est toujours mentionné.



Puis en allant sur le site : <http://paris.notaires.fr/fr>

Dans la rubrique « Outils & Services » puis à « Annuaire » vous allez avoir la possibilité de trouver les coordonnées à jour du notaire rédacteur si son étude existe encore ou celles du notaire qui lui a succédé.

A partir de là un coup de fil à cette étude et un mail de confirmation de votre demande vous permettront d'obtenir les plans de division de votre copropriété s'ils y sont archivés.

Un devis de recherche et d'ampliation (duplication) vous sera proposé. Généralement il est peu élevé au regard du service que vont vous rendre ces plans (entre 50 et 100€ TTC).

- Parfois aussi le nom du géomètre-expert qui les a réalisés est spécifié dans le RDC.

Même méthode et même valeur de coût : vous vous adressez à l'Ordre des Géomètres-Experts pour obtenir les coordonnées du géomètre successeur :

www.geometre-expert.fr/oge/accueil-stu_5078

1 rue de Chazelles

75017 PARIS

T 01 42 67 09 09

cr-paris@geometre-expert.fr



- Vous pouvez enfin vous rapprocher des Archives de Paris qui possède un grand nombre de permis de construire

<http://archives.paris.fr/r/130/recherches/>

<http://archives.paris.fr/a/229/permis-de-construire-et-de-demolir/>

Archives de Paris

18 boulevard Sérurier

75019 Paris

Téléphone : 01 53 72 41 23

A partir de ces documents vous allez pouvoir inventorier, qualifier et repérer les éléments utiles aux travaux que vous projetez.

Exemple pour des travaux de ravalement :

Tout d'abord comptez le nombre d'étages ; en France la convention est la suivante :

Rez-de-chaussée + le nombre d'étages + éventuellement l'étage sous combles.

Par exemple R+5

Sachant que la hauteur conventionnelle est de 3m côté façade d'étage à étage (soit 2,50m de Hauteur Sous Plafond (HSP) vous pouvez calculer la surface de vos façades puisque grâce au plan de cadastre vous connaissez la longueur de celle-ci.

Exemple R+5 = $6 \times 3 = 18\text{m}$ de haut X Longueur de la façade rue = **15m** (par exemple) soit **270 m²**

Comptez ensuite le nombre de fenêtres par catégories et par étage.

Nombre en bois, en PVC, en alu ; en simple ou double vitrage

Comme vous possédez les plans vous pouvez les repérer et les dimensionner en partant des mesures de celles de votre appartement.

Par exemple sur les 15 m de façade il y a 4 fenêtres de 1m de large et 2 fenêtres de 1,40m soit :

$4\text{m} + 2,80\text{m} = 6,80\text{m}$ x la hauteur 1,60m (dans cet exemple) = $10,88\text{ m}^2$

Pour les 5 étages on aura donc $10,88\text{ m}^2 \times 5 = 54,40\text{ m}^2$

Il faudra éventuellement rajouter celles du rez-de-chaussée ; par exemple $4 \times 1\text{m} \times 1,40$ de hauteur = **5,6 m²**

Au total la surface vitrée de la façade rue est donc de $54,40 + 5,6\text{ m}^2 = 60\text{ m}^2$

La surface du mur de façade est donc de $270 - 60 = 210\text{ m}^2$

Maintenant il faut qualifier le type de fenêtres et les éléments composants la façade (utiliser un tableur Excel) :

Exemple :

RDC	4 unité de $l=1\text{m} \times h=1,40\text{m}$	dont 2 en PVC double vitrage + 2 en bois simple vitrage
1er	4 unité de $l=1\text{m} \times h=1,40\text{m}$	dont 1 en PVC double vitrage + 3 en bois simple vitrage + 2 de 1,40 en bois simple vitrage
2ème	4 unité de $l=1\text{m} \times h=1,40\text{m}$	dont 2 en PVC double vitrage + 2 en bois simple vitrage + 2 de 1,40 en bois simple vitrage
3ème	4 unité de $l=1\text{m} \times h=1,40\text{m}$	dont 4 en PVC double vitrage + 2 de 1,40 en PVC double vitrage (db)
4ème	4 unité de $l=1\text{m} \times h=1,40\text{m}$	dont 4 en bois simple vitrage + 2 de 1,40 en bois simple vitrage
5ème	4 unité de $l=1\text{m} \times h=1,40\text{m}$	dont 3 en PVC double vitrage + 1 en bois simple vitrage + 1 de 1,40 en bois simple vitrage et 1 en PVC db

Puis faites les totaux par catégorie et localisation

Enfin utiliser la même méthode pour tous les autres composants de la façade ; c'est-à-dire :

Dénombrer puis mesurer et enfin qualifier (type de matériaux par exemple) et cela pour tous les éléments :

Rambardes, appuis de fenêtres, persiennes, balcons, porte d'entrée, soupiraux, descentes eaux pluviales (EP), corniches... etc.

Vous avez maintenant pratiquement l'essentiel pour réaliser votre « Bordereau Quantitatif » qui vous permettra de comparer les devis des entreprises que vous allez consulter.

Cependant il vous faut aussi spécifier la composition des murs, les désordres apparents de la façade et leurs localisations.

Le plus simple est de réaliser un reportage photographique

Il vous faut aussi un cadre juridique à proposer lors de votre appel d'offres.

Pour cela procurez-vous sur internet la norme NFP 03 001 du 20 octobre 2017 qui régit les marchés de travaux privés.

Elle devient obligatoire pour l'entreprise soumissionnaire dès lors qu'on y a fait référence dans les documents de l'appel d'offres.

Cela vous permettra de cadrer la réception de chantier, les pénalités de retard ou la retenue de garantie...

2. LA GESTION D'UN CARNET D'ENTRETIEN PROGRAMMATIQUE

Le carnet d'entretien tel qu'il existe actuellement est très pauvre, puisqu'il se contente de faire le relevé des contrats en cours et de rappeler les gros travaux qui ont été faits dans votre copropriété sur les dix dernières années. C'est bien dommage, car un vrai carnet, comme on va le voir, est un outil indispensable de maîtrise des charges. C'est pourquoi nous CONSEILLONS aux conseils syndicaux et plus précisément aux adhérents de l'ARC Nationale, de mettre en place un VRAI CARNET D'ENTRETIEN (un modèle est disponible à l'ARC Nationale) dont nous allons montrer maintenant en quoi il peut participer à la maîtrise des charges. Pour ce faire, il doit regrouper à la fois des informations techniques, financières, sociales et environnementales telles que :

- la présentation générale de la copropriété,
- les éléments de « train de vie » de la copropriété et de la nature de ses charges courantes (dont l'énergie)
- le recensement des équipements et des biens communs à entretenir
- l'état technique de ces équipements et les conditions d'entretien
- les perspectives de travaux de réfection ou de rénovation avec les coûts associés et les échéances de réalisation
- l'évolution du rythme d'usure de la copropriété et des moyens d'y faire face.

I. Un carnet pour analyser le passé

Le carnet doit d'abord permettre de faire le point de ce qui a été fait sur une copropriété, par qui et à quel prix. Cet objectif est essentiel et parfois, voire très souvent, négligé par les professionnels (syndics).

En revenant ainsi sur le passé (sur dix ans si cela est possible) on va pouvoir en effet savoir:

- TOUT ce qui a été fait (exemple : TOUS les travaux effectués dans une chaufferie ; TOUTES les réparations sur la toiture-terrasse, etc.) ;
- QUI a fait ces travaux (la même entreprise, des entreprises différentes)
- QUAND ont été faits ces travaux (n'y a-t-il pas eu des interventions intempestives?);
- À QUEL PRIX ont été faits ces travaux.

Ce retour sur le passé est doublement instructif:

- il permet de savoir ce qui a été fait et avec quelle récurrence;
- il permet de détecter les abus (exemple: changement fréquent de pompes en chaufferie).

Pour effectuer cette enquête, il convient:

- de récupérer les états des dépenses sur les dix dernières années (relevés généraux de charges) qui permettent de repérer les dépenses de travaux divers, poste par poste (serrurerie, plomberie, toiture, etc.)
- d'essayer de récupérer les factures correspondantes (du moins celles concernant les moyens et gros travaux.

Cette récupération se fait:

- soit en cherchant dans les archives de la copropriété;
- soit en s'adressant aux fournisseurs identifiés sur le relevé des dépenses.
- de consulter chez le syndic le registre des procès-verbaux d'Assemblée Générale afin de détecter les travaux exceptionnels réalisés sur la période de dix ans.
- d'exploiter les audits réalisés au sein de la copropriété.

II. Un carnet pour repérer les carences en matière d'entretien

Le deuxième intérêt du carnet d'entretien est de permettre de repérer ce qui n'a PAS été fait, pour mieux programmer les travaux nécessaires (voir plus bas) ; par exemple: si peu de travaux ont été faits sur le chauffage ou la toiture-terrasse, cela signifie qu'il va falloir s'en occuper et programmer rapidement des travaux en conséquence.

III. Un carnet pour orienter les investigations

Le troisième intérêt du carnet est d'orienter vers la réalisation d'un ou de plusieurs diagnostics efficaces et ciblés du bâti ou des équipements.

Par ailleurs, les diagnostics éventuels qui viendront APRÈS le remplissage du carnet seront beaucoup plus FINIS, APPROFONDIS ET CONTROLABLES par les copropriétaires si l'enquête visée plus haut a été correctement faite.

Prenons un exemple:

- Un diagnostic de la chaufferie peut conclure ainsi : «matériel vétuste; non performant; à changer,etc. ».
- Comment savoir si c'est vraiment vrai ? Pas facile...

Par contre, si une enquête concernant les interventions sur dix ans a été faite au préalable, cela permettra:

- a) d'alimenter le diagnostic;
- b) d'éviter des appréciations trop rapides;
- c) éventuellement de révéler des responsabilités
(exemple : si tout est vétuste alors que de nombreux organes ont été changés ou facturés, cela posera des problèmes).

IV. Un carnet pour favoriser la programmation et le financement des travaux

Le quatrième intérêt du carnet - qui découle des deux précédents - est de pouvoir anticiper les besoins en travaux grâce à une gestion prévisionnelle de l'entretien et de la rénovation conduisant à la définition d'un plan pluriannuel des travaux couvrant une période de 3 à 5 ans et pouvant justifier et impulser la mise en place d'un fonds de prévoyance travaux.

Grâce au carnet d'entretien, la copropriété peut ainsi assurer une programmation rationnelle des travaux en partant :

- de la bonne connaissance de ce qui a été fait OU PAS;
- d'un éventuel diagnostic « éclairé » des ouvrages, complémentaire au carnet d'entretien, comme l'Audit Global Partagé.

A partir de cette programmation, il peut être étudié par les conseils syndicaux et les syndic bénévoles et décidé en AG la mise en place d'un fonds travaux dimensionné en fonction des capacités de financement de la copropriété et de l'historique des travaux exceptionnels engagés précédemment.

Dans ce cadre, l'évaluation de l'espérance de vie de chaque équipement structurant sera le support d'un échéancier prévisionnel des travaux probables sur une période de 20 ans à 30 ans. Cela fournira une vision prospective à moyen et long terme des opérations futures

DUREE DE VIE DES PRINCIPAUX ELEMENTS DE LA COPROPRIETE

Equipement	Durée de vie	Equipement	Durée de vie	Equipement	Durée de vie
Ravalement	10 ans	Blocs autonomes	30 ans	Surpresseurs	30 ans
Terrasses	30 ans	Compteurs d'eau chaude	12 ans	Pompe de relevage	20 ans
Ouvertures	30 ans	Compteurs d'eau froide	15 ans	Boite aux lettres	50 ans
Chaufferie	30 ans	Robinets d'arrêt	30 ans	Chaudière	20 ans
Ascenseur	30 ans	Interphone	30 ans	Ballon d'eau chaude	30 ans
moteur VMC	20 ans	Vidéosurveillance	20 ans		
Extincteurs	10 à 20 ans	Antenne TV	20 ans		

V. Prenons l'exemple de la copropriété présentée ci-après :

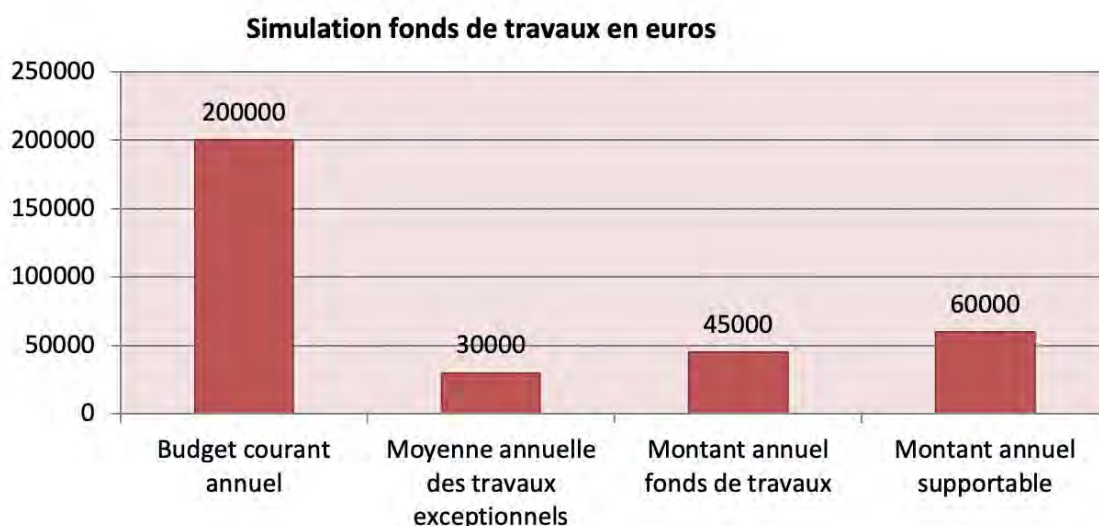
Vision historique et programmatique fournie par le CEP
(Carnet d'Entretien Programmatique)

Nombre de lots principaux
= 65
Budget d'entretien courant
annuel = 200000 €
Montant moyen des
travaux exceptionnels sur
une période de 25 ans =
15% du budget annuel

Opération	Durée de Vie (années)	Dernière réalisation	Prochaine intervention	Montant (€)
Etanchéité terrasse	30	1995	2025	60 000 €
Ravalement Isolation	20	2015	2035	150 000 €
Rénovation fenêtre (double vitrage)	30	1995	2025	100 000 €
Réfection chaudière	20	2010	2030	120 000 €

Et cette analyse peut servir à déterminer le montant du fonds travaux à constituer pour satisfaire sur un plan financier ces besoins et à limiter éventuellement en fonction des seuils de « supportabilité » par la copropriété.

Pour la copropriété prise en exemple qui estime être en capacité de supporter le financement de travaux exceptionnels ne dépassant pas 30% du budget courant annuel, le CEP permet d'en déduire qu'en créant en 2020 un fond travaux exceptionnels d'un montant égal à 22,5% du budget courant annuel, ce qui est inférieur au taux de supportabilité de 30%, la copropriété peut financer tous les travaux prévisibles à ce jour sur une période de 30 ans (voir graphique ci-dessous).



VI. Les outils de l'ARC Nationale

ARC-Services a mis en place l'outil COPRO-FONDSTRAVAUX accessible via le Portail de l'adhérent (www.leportaildelarc.fr) permettant de dimensionner le montant du fonds travaux nécessaire pour couvrir, sans à-coups financiers, des travaux à réaliser sur une période de 30 à 50 ans.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

► Liste à la fin de ce guide

3. TOUT SUR LE FONDS TRAVAUX : DROIT ET MISE EN PRATIQUE

La loi ALUR a rendu obligatoire la constitution d'un fonds travaux pour les copropriétés. La loi Climat et Résilience est venu modifier les modalités de ce fonds travaux lors de présence d'un Plan Pluriannuel de Travaux. Voyons les nuances et les obligations qui existent autour de ce fonds travaux..

I. L'obligation de constitution d'un fonds travaux selon la loi ALUR

L'article 58-1-3 de la loi ALUR a modifié les articles 18 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant le cadre juridique et les modalités de la constitution du fonds travaux obligatoire.

Avant d'entrer dans le détail de cette mesure, il est important de rappeler qu'il s'agit d'une disposition d'ordre public, qui ne peut faire l'objet de dérogation, même avec une décision prise par l'assemblée générale sauf dans les conditions expressément prévues par la loi.

Voyons à présent les particularités légales de ce fonds.

Une mise en place obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017

Tous les syndicats de copropriétaires **de plus de 5 ans** (suivant la date de réception des travaux de construction de l'immeuble) sont tenus de constituer un fonds travaux à partir du 1^{er} janvier 2017.

Les conditions de dérogations sont extrêmement limitées (voir point *f.* ci-après).

Une cotisation minimum renouvelable chaque année

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que ce montant ne pourra pas être inférieur à **5 %** du budget prévisionnel.

Ce pourcentage est donc un minimum légal incitant les copropriétaires à voter un montant supérieur dans le but de constituer une « *épargne* » suffisante pour faire face, dans un délai plus ou moins court, à des travaux d'entretien important (ravalement, étanchéité, etc.).

Cette cotisation est à renouveler chaque année en fonction du pourcentage déterminé en assemblée générale qui – insistons - ne pourra pas être inférieur à 5 %.

Des modalités d'appels de fonds conformes à celle du budget prévisionnel

Ce même article de loi précise que les cotisations pour alimenter le fonds travaux devront respecter les « *mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel* ».

Autrement dit : si les appels de fonds du budget prévisionnel sont effectués au début de chaque trimestre, les cotisations d'appels de fonds travaux seront effectuées en même temps.

Un fonds acquis au lot

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise enfin que « *les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot* ».

Par conséquent : que ce fonds soit utilisé ou non, le copropriétaire-vendeur ne pourra pas réclamer le remboursement de sa quote-part.

Cette exigence légale est la principale différence avec « *l'avance travaux* » qui, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, est remboursable au copropriétaire dans le cas où les sommes n'ont pas été utilisées ou affectées pour provisionner des travaux.

Des fonds déposés sur un compte séparé et rémunéré

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise que ce fonds travaux doit être déposé sur un compte bancaire qui doit être non seulement séparé, mais aussi rémunéré.

Ce fonds doit donc être sécurisé et générateur de produits financiers au profit exclusif du syndicat de copropriétaires. L'assemblée générale doit donc décider du placement de ces fonds et de l'affectation des produits financiers qu'ils généreront.

En règle générale, la copropriété privilégiera l'ouverture d'un livret A ou, à défaut, l'ouverture d'un livret B. Néanmoins, dans ce cas, le compte sera fiscalisé, impliquant que chaque copropriétaire devant alors indiquer sur sa feuille d'imposition sa quote-part de produits financiers inhérents au fonds travaux.

Les cas de dérogation

Il n'y a que quatre situations prévues par la loi qui permettent de déroger à l'obligation de constituer un fonds travaux (néanmoins l'ARC Nationale déconseille généralement de voter de telles dérogations comme nous allons le préciser) :

- **si les conclusions du diagnostic technique global** (prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation) font apparaître que l'immeuble n'a « *aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années* » (article 14-2-II.). Cela devra évidemment être décidé en assemblée générale. Or, c'est justement lorsque l'immeuble n'a pas besoin de réaliser des travaux qu'il faut commencer à provisionner pour financer les futures dépenses ;
- **lorsque le fonds travaux dépasse le montant du budget prévisionnel**, l'assemblée générale peut **selon les décisions prises concernant le plan pluriannuel de travaux**, décider de suspendre les cotisations au fonds travaux (article 14-2-II.).

Attention : cependant, dans les petits immeubles, le budget prévisionnel est parfois faible, car l'immeuble a peu de charges de fonctionnement alors que le ravalement ou la réfection de la toiture peuvent s'avérer très coûteux. Il n'est donc pas judicieux de suspendre les cotisations du fonds travaux dans ce cas ;

- **lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots**, une dérogation peut être prise à **l'unanimité** (article 14-2-III) qui est évidemment difficile à obtenir, même dans les petites copropriétés ;
- **enfin, pour les copropriétés inscrites dans un plan de sauvegarde et gérées par un administrateur provisoire**, le juge peut décider de « *suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux* » (article 29-14 de la loi du 10 juillet 1965).

II. L'obligation de constitution d'un fonds travaux selon la loi Climat et Résilience

L'article 171 de la loi Climat et Résilience a créé l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 définissant le fonds travaux de la copropriété et son articulation avec le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT).

Un fonds travaux doit être constitué 10 ans après la réception des travaux de l'immeuble. L'utilisation du fonds travaux est encadrée, il ne peut être utilisé que pour financer :

- L'élaboration du projet de PPT ou la réalisation du DTG ;
- Les travaux prévus dans le PPT adopté en AG ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence pour la sauvegarde de l'immeuble ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Lorsque l'assemblée générale a adopté un PPT, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5% du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Le syndicat des copropriétaires peut décider de suspendre les cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel ou 50% du montant des travaux prévus dans le PPT. Il est néanmoins conseillé de continuer à l'alimenter : il faut profiter des périodes sans travaux pour économiser et éviter de se retrouver avec des appels de charges trop importants lorsque des travaux devront être réalisés.

Court terme (1 à 3 ans)
moyen terme (2 à 6 ans)
long terme (5 à 10 ans)

Poste	Travaux à envisager	Coût estimatif (€ TDC)	Niveau de performance thermique de la recommandations (R, U)	Gain énergétique kWh EP	Gain énergétique %
Cour	Réfection du sol et des réseaux enterrés	35 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
façades	Ravalement de la façade coté rue	42 000 €	R = 4,4 m2.k/W	250 kWh/ep	25
Toiture	Réfection et isolation de la toiture	25 000 €	R = 6 m2.k/W	160 kWh/ep	16
Évacuation eau usée	Réfection des colonnes EU/EV	12 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Alimentation eau	Réfection des colonnes d'alimentation d'eau	37 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
TOTAL		151 000 €			

Calcul de la cotisation minimum annuelle du fond travaux	3 775 €

Exemple de PPT et de son articulation avec le fonds travaux

III. La mise en place du fonds travaux

Bien que la loi ait défini l'obligation du fonds travaux, il est tout de même essentiel de prévoir une question à l'ordre du jour permettant d'expliquer son utilité et de définir le montant de la cotisation et les modalités de placement.

Un modèle de question et de résolution types concernant le fonds travaux

En matière de fonds travaux, la loi a prévu un cadre juridique extrêmement strict : la question et la résolution traitant de ce sujet ne pourront donc pas être contraires aux exigences légales.

Par conséquent : les points cités dans les précédents chapitres ne pourront pas être remis en question ni faire l'objet de dérogation.

Voici un modèle de question et de résolution type en matière de fonds travaux avant l'application de la loi Climat :

« Vote du montant du fonds travaux qui ne pourra pas être inférieur à 5% et modalités de placement financier

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux.

Sachant qu'il ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale arrête son montant à€. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil.

Pour répondre aux exigences légales, l'assemblée générale décide que ces fonds seront placés sur un livret (A ou B, en fonction de la situation de la copropriété). Les produits financiers générés seront affectés au fonds travaux.

L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot. »

Une obligation qui s'applique de plein droit au syndicat des copropriétaires

La question est donc de savoir si le syndic est tout de même tenu de constituer ce fonds travaux en appelant le minimum légal, jusqu'à outrepasser une décision d'assemblée générale qui déciderait un montant inférieur à 5 % (ou inférieur à 2,5 % du montant du PPT le cas échéant).

Malgré l'obligation légale, il est à remarquer en effet que plusieurs cabinets de syndics, y compris des grosses structures, n'ont pas prévu d'insérer cette question à l'ordre du jour ou prévoient de mettre à l'ordre du jour un montant inférieur à celui imposé par la loi.

Comme indiqué précédemment, en dehors de quelques cas de dérogation, l'intégralité des copropriétés sont contraintes de constituer un fonds travaux.

D'ailleurs, pour rendre effectif la constitution du fonds travaux, le législateur a prévu dans la loi, les modalités pratiques en définissant le montant minimum (5 % du budget ou 2,5 % du montant du PPT le cas échéant) et la fréquence des appels de fonds (selon les modalités d'appels du budget prévisionnel).

Par conséquent : même si l'assemblée générale ne s'est pas prononcée sur la constitution du fonds travaux ou sur son montant, le syndic est tenu d'appeler ce fonds en respectant les exigences minimums prévues par la loi.

Ainsi, dans le « **pire** » des cas, le syndic appellera 5 % du montant du budget prévisionnel pour constituer le fonds travaux en même temps que les appels de fonds pour charges courantes.

En l'absence de décision d'assemblée générale, une question reste cependant en suspens concernant le choix du placement de ces fonds et l'affectation des produits financiers.

Pour répondre à cet écueil : soit le syndic prend l'initiative d'ouvrir un livret A au nom du syndicat de copropriétaires et attend la prochaine assemblée générale pour ratifier cette démarche, soit il ouvre un compte bancaire séparé dédié au fonds travaux.

En effet, l'absence de décision concernant ces deux éléments accessoires ne pourraient remettre en question l'obligation de constituer un fonds travaux.

Certains observateurs diront que le syndic n'a rien à perdre à ne pas appeler le fonds travaux et qu'il ne risque aucune sanction s'il ne respecte pas cette obligation.

Cet argument est « **triplement** » irrecevable.

- Que le syndic soit professionnel ou non, il est tenu de respecter les dispositions légales, et ce, indépendamment de l'existence d'une sanction en cas de non-application de l'obligation.

Il a par ailleurs un devoir de conseil et ne doit pas laisser l'assemblée générale prendre une décision contraire aux dispositions légales ou réglementaires.

- Le syndic professionnel est tenu à présent de respecter un code de déontologie qui le contraint, au-delà de l'obligation légale, à honorer une éthique professionnelle sous peine de sanctions disciplinaires.
- Enfin, il faut se reporter attentivement au quatrième alinéa de l'article 18-II de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que le syndic est chargé « *d'ouvrir (...), un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées **sans délai** les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. (...) **La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.** (...)* ».

Le non-respect de la constitution du fonds travaux est donc susceptible d'entraîner une sanction à l'égard du syndic professionnel, mais aussi un préjudice pour le syndicat de copropriétaires qui ne pourra pas planifier efficacement des travaux pluriannuels pour la copropriété.

IV. L'utilisation comptable du fonds travaux

En règle générale, le fonds travaux sera appelé sur la base de la clé des charges communes générales de la copropriété.

Or, il est possible que des travaux votés concernent une clé spéciale comme celles dites : « **bâtiment** », « **chauffage** », ou « **ascenseur** ».

Il faudra donc faire en sorte que, comptablement, les cotisations de fonds travaux, appelées sur la base de la clé générale, puissent tout même être utilisées pour des travaux répartis sur une autre clé.

Pour cela, il faudra prévoir, conformément à l'article 8 de l'arrêté comptable du 14 mars 2005, d'utiliser un « **sous compte** » pour chaque copropriétaire qui précisera la quote-part de fonds travaux acquise à son lot.

À titre d'illustration, prenons un exemple sur la base d'une copropriété de trois lots disposant d'une clé générale et d'une clé ascenseur.

La répartition par lot est la suivante :

Copropriétaire/lot	Clé générale (millièmes)	Clé ascenseur
A	300°	400°
B	500°	600°
C	200°	néant : le lot se situe au rez-de-chaussée
TOTAL	1000°	1000°

Voici quelle serait la répartition des quotes-parts par lot pour un fonds travaux constitué d'un montant de 4 000 € :

Répartition du fonds travaux		
Copropriétaire/lot	Clé générale	Montant
A	300°	1 200 €
B	500°	2 000 €
C	200°	800 €
TOTAL	1000°	4 000 €

Voici la répartition des quotes-parts selon la clé spéciale « **ascenseur** » pour des travaux d'un montant de 3 000 € :

Répartition du montant des travaux ascenseurs		
Copropriétaire/lot	Clé ascenseur	Montant
A	400°	1 200 €
B	600°	1 800 €
C	-	-
TOTAL	1000°	3 000 €

Après avoir déduit la quote-part du fonds travaux par lot sur la répartition des travaux ascenseurs, la situation individuelle sera la suivante :

Situation individualisée du fonds travaux			
Copropriétaire/lot	Quote-part du fonds travaux constitué	Montant de la quote-part travaux ascenseur	Résiduel
A	1 200 €	1 200 €	0 €
B	2 000 €	1 800 €	+ 200 €
C	800 €	-	+ 800 €
TOTAL	4 000 €	3 000 €	+ 1 000 €

En finançant 3 000 € de travaux à partir d'un fonds travaux constitué de 4 000 €, il reste bien 1 000 € au fonds travaux, dont la quote-part est répartie entre les copropriétaires selon leur taux de participation aux travaux et au fonds travaux.

À titre d'illustration, voici le comparatif si l'on utilisait le fonds travaux pour financer des travaux d'un même montant appelés en charges communes générales :

Situation individualisée du fonds travaux			
Copropriétaire/lot	Quote-part du fonds travaux	Montant de la quote-part travaux (charges communes générales)	Résiduel
A	1 200 €	900 €	+ 300 €
B	2 000 €	1 500 €	+ 500 €
C	800 €	600 €	+ 200 €
TOTAL	4 000 €	3 000 €	+ 1 000 €

V. Le Plan Pluriannuel de Travaux et un nouveau calcul du fonds travaux

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 vient modifier les règles de calcul du montant du fonds travaux.

En effet, l'exécution d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) devient obligatoire. Ce PPT comporte une estimation du montant des travaux et, dès lors que la copropriété a cette liste de travaux, les règles changent et le calcul se fera désormais les règles suivantes :

- La cotisation doit représenter au minimum **2,5%** du montant total des travaux inscrits dans le PPT.
- Elle doit être supérieure ou égale à 5% du budget prévisionnel de l'année.

Ces cotisations sont non récupérables, elles sont attachées au lot et ne donnent pas lieu à leur remboursement en cas de vente.

Tant que la copropriété n'aura pas réalisé de PPT, le calcul basé sur les 5% du budget prévisionnel de l'année reste valable.



Pour en savoir plus, lire les articles :

- ▶▶ « Comment calculer le bon niveau du fonds travaux ? » (page 14 de la revue de l'ARC Nationale 115)
- ▶▶ « Le vrai-faux sur le fonds travaux obligatoire » (page 27 de la revue de l'ARC Nationale 117)

4. LA MAÎTRISE D'ŒUVRE DES GROS TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Lorsque la copropriété fait face à la nécessité d'engager de gros travaux, la question de la maîtrise d'œuvre se pose s'il n'y a pas « d'architecte d'immeuble », cette personnalité ayant quasi disparu. Quels sont les gros travaux, d'amélioration ou d'entretien, nécessitant un maître d'œuvre et quels sont ceux pouvant se faire sans ? Avec toujours ce sous-entendu économique : quels sont les travaux où les honoraires de maîtrise d'œuvre peuvent être économisés ?

I. Les améliorations

La copropriété a un statut juridique très conservateur qui encadre fortement toute modification de l'immeuble. Cependant la forte pression conjuguée de l'évolution des techniques, de la réglementation et des modes de vie tend, au contraire, à une amélioration continue de l'immeuble.

Concevoir les améliorations possibles de l'immeuble dans le cadre contraignant de la copropriété, avec notamment tout le jeu des intérêts communs et privatifs, nécessite souvent un maître d'œuvre dont la compétence technique et architecturale, les capacités de dessin, la pratique de la concertation notamment avec l'Administration sont indispensables : modification de façade ou de couverture, modification d'accès, amélioration des sécurités, économies d'énergie, création de nouveaux réseaux, etc. L'obligation administrative d'autorisation de travaux renforce cette nécessité et oblige alors au recours d'un architecte.

II. Une réfection à l'identique impossible

En dehors des améliorations d'ouvrages, les travaux en copropriété concernent l'entretien/réfection de ces ouvrages. Cette tâche qui, a priori, consiste à rétablir les ouvrages dans leur état neuf, qui donc procèderait de la simple reproduction, soulève souvent des problèmes complexes du fait de l'évolution rapide des techniques de construction, des normes, des exigences qualitatives et réglementaires.

Les ouvrages de bâtiment durent relativement longtemps : les couvertures, 40 à 70 ans, les menuiseries en bois 50 à 200 ans ou plus, les canalisations 40 à 150 ans.

Actuellement, notamment avec les contraintes économiques, beaucoup de techniques et de matériaux ont disparu ; d'autres, du fait de l'évolution de la réglementation, sont interdits : la plupart des carrières de pierre dont nos murs sont bâtis sont fermées ; le bois de fil n'est plus disponible, la plupart des modèles anciens de tuiles ne se fabriquent plus, les ouvrages à base d'amiante et beaucoup de ceux en plomb sont interdits. Donc souvent, l'ouvrage peut difficilement ou ne doit pas être refait à l'identique.

D'où la nécessité du maître d'œuvre qui va rechercher la technique de substitution la plus appropriée et adapter les ouvrages annexes. Inversement, pour des raisons liées à la valeur patrimoniale des édifices, un aspect ancien (réel ou déclaré tel) est souvent imposé, notamment par l'Administration, alors que le savoir-faire nécessaire a disparu. L'architecte sera là encore précieux pour trouver la meilleure solution et négocier avec l'Administration un moyen terme cohérent et raisonnable. Le syndic de copropriété ou/et l'entrepreneur sont insuffisamment compétents (et assurés) pour mener à bien seuls toute opération complexe d'entretien, celles, notamment, portant sur l'aspect et celles faisant appel à plusieurs corps d'état.

III. La mise en concurrence des entreprises

Une autre obligation du statut de la copropriété renforce la nécessité de la maîtrise d'œuvre pour les gros travaux : la mise en concurrence des entreprises. L'assemblée générale doit se voir proposer plusieurs devis comparables d'entreprises qualifiées.

Or, pour cela ils doivent avoir été établis sur les mêmes bases et, là encore, un maître d'œuvre – bien souvent architecte est seul capable d'établir correctement un dossier d'appel d'offres sur cahier des charges complet avec pièces écrites (CCAP), pièces graphiques (plans et détails) et descriptif des travaux (CCTP) pour l'établissement d'un cadre de DPGF qui permettra d'analyser le détail des offres d'entreprises. La comparaison des offres faites en dehors d'un cahier des charges aboutit souvent à la tromperie des parties : l'entreprise qui établit gracieusement son devis dans l'approximation des prestations et de leurs limites, et se voit, parfois,

attribuer le marché pour une sous-estimation erronée ; la copropriété qui, parfois, écarte la meilleure offre pour retenir l'apparente mieux-disante en distinguant mal les différences de matériaux, de mise en œuvre ou simplement de quantités. Sans négliger la sécurité que le maître d'œuvre apporte à la copropriété par des marchés correctement établis, et par là surveillance régulière du travail des entreprises.

IV. La coordination des travaux

Pour la direction de travaux, en dehors de l'entreprise unique réalisant un ouvrage simple, l'apport d'un architecte maître d'œuvre permet une meilleure coordination entre les lots avec la connaissance préalable des arrêts de limites de prestations, du contrôle architectural et technique, du suivi du planning et de l'application des pénalités de retard, de la sécurité, de la limitation des travaux supplémentaires, de la réception, de la vérification des règlements est généralement indispensable en copropriété où toute décision doit être justifiée devant l'assemblée générale.

Une évolution de la conduite des travaux renforce d'ailleurs la nécessité du maître d'œuvre. Le législateur a, en 1993, créé la coordination SPS pour améliorer les conditions de sécurité du travail sur les chantiers et a retenu le critère simple suivant : obligation d'un coordonnateur SPS dès que l'opération concerne 2 entreprises, titulaires et sous-traitantes. Cette règle doit pratiquement être appliquée également à la maîtrise d'œuvre des travaux en Copropriété.

En effet, dans une opération, comment peut-il y avoir coordination des mesures visant à la sécurité du travail quand il n'y a pas de maître d'œuvre pour coordonner la conception et la réalisation des travaux ? On pourra donc retenir le principe suivant : en copropriété, désignation d'un maître d'œuvre dès que l'ouvrage nécessite deux entreprises.

V. Le coût de la maîtrise d'œuvre

Enfin, le coût de la maîtrise d'œuvre doit être approché. S'il est impossible de calculer la différence de coût total entre une opération de gros travaux avec et sans maître d'œuvre puisqu'on ne refait jamais la même opération, il est possible d'avancer des éléments d'appréciation du coût.

Pour fixer les idées, les honoraires de maîtrise d'œuvre sont de l'ordre de 10 % du coût des travaux environ. Dans un appel d'offres lancé sur cahier des charges, les différences de prix entre les entreprises vont généralement de 2 à 15 % environ. L'entreprise générale prend une marge de 15 % sur ses sous-traitants (qu'elle coordonne) ; le maître d'œuvre qui propose des travaux en corps d'état séparés fait économiser ce pourcentage à la copropriété.

D'autre part, sans dire que la présence d'un maître d'œuvre supprime tout risque d'erreur de conception et de réalisation, il est certain qu'elle les réduit fortement ; elle réduit d'ailleurs la prime d'assurance dommages ouvrage légalement obligatoire. Diminution aussi des honoraires travaux du syndic dont le travail se réduit souvent à la gestion des appels de fond.

Enfin, le maître d'œuvre qui a souvent la compétence pour assurer la coordination SPS pourra proposer des honoraires de sécurité plus faibles et facilitera les économies sur les mesures de sécurité. Souvent donc, les honoraires de maîtrise d'œuvre sont compensés - parfois bien au-delà - par les économies sur les autres intervenants dans l'opération, par celles sur les travaux et les mesures de sécurité, par la réduction des risques.

VI. Des maîtres d'œuvre aux profils variées

L'architecte est très souvent le plus qualifié mêlant connaissances techniques et conception au sens large, mais il peut être souhaitable d'aller chercher un architecte du patrimoine pour des copropriétés spécifiques par exemple dans le cas d'un bâtiment labellisé Architecture contemporaine remarquable (ancien « Patrimoine du XX^e siècle ») ou dans le cas de copropriété classée. Bien souvent dans le cas de réfection lourde de plancher, de reprise structurelle plutôt que de s'en remettre au seul bon vouloir du bureau d'étude de l'entreprise, l'architecte souhaitera également un partenariat avec un BET Structure dès le début de l'opération en cas de travaux lourds sur le gros-œuvre. Il est parfois même indispensable de consulter un bureau d'étude géotechnique, un bureau d'étude Fluides (plomberie, chauffage, ventilation) dans le cas d'importantes reprises sur les réseaux ou encore un maître d'œuvre ingénieur généraliste ou professionnel du bâtiment type mètreur-économiste

pour assurer vérification et chantier etc. Le choix est vaste et cela augmentera bien entendu la part d'honoraire mais bien souvent heureusement, une réelle économie sur le coût des travaux.

En conclusion

La complexité croissante du statut de la copropriété, des techniques de construction et des réglementations en général, renforce la nécessité du maître d'œuvre lors des gros travaux. Le maître d'œuvre est indispensable pour les gros travaux d'amélioration. Il est nécessaire pour les gros travaux d'entretien complexe. Dès que l'ouvrage nécessite deux entreprises, il faut prévoir un maître d'œuvre. Le montant des honoraires rapporté aux économies qu'il permet est souvent neutre. Reste à le choisir...



Pour en savoir plus, lire l'article :

- ▶▶ « Faut-il prendre un maître d'œuvre pour réaliser des travaux en copropriété »
- ▶▶ « Missionner un maître d'œuvre : nos conseils » page 21 de la revue trimestrielle N°121

5. LE COORDONNATEUR DE SECURITE (CSPS)

I. Quand donc un coordonnateur est-il obligatoire ?

L'article L 235.3 du Code du travail dit en substance qu'une coordination, en matière de sécurité et de protection de la santé, doit être organisée pour tout chantier mettant en présence au moins deux entreprises ou travailleurs indépendants ou entreprises sous-traitantes, afin de prévenir les risques résultants de leurs interventions simultanées ou successives.

D'autre part, l'arrêté du 19 mars 1993 définit certaines missions présentant des risques particuliers (installation ou remplacement d'ascenseur, travaux de réparations de canalisations enterrées...) qui nécessitent l'établissement d'un plan de prévention des accidents, d'où le recours quasi obligatoire à un coordonnateur.

Lors de travaux à risques particuliers, le CSPS établit un plan général de coordination simplifié (coordination SPS de niveau 3), même s'il y a intervention d'une seule entreprise. C'est le cas sur un ravalement simple, par exemple.

II. Qui est le coordonnateur ?

Le coordonnateur est un professionnel du bâtiment ayant acquis une expérience de 3 à 5 ans en fonction du type de coordination à opérer (cf. point traitant des différents niveaux de coordination), et qui a reçu, en outre, une formation spécifique. Ce peut être un architecte, un salarié du maître d'ouvrage, un salarié d'une entreprise intervenante ou encore un travailleur indépendant spécialisé dans la coordination.

Rappelons que l'article 238.6 du Code du travail interdit au bureau de contrôle ayant la fonction de contrôleur technique d'assurer en même temps la fonction de coordonnateur de sécurité.

III. Les conséquences du recours à un coordonnateur de sécurité en copropriété

La loi, obligeant à avoir un coordonnateur pour tout chantier où l'on peut avoir deux entreprises, va donc fréquemment conduire les copropriétés à faire appel à ce type de professionnel, alors que la présence d'un architecte n'est pas obligatoire. Pour certains travaux, par exemple la réfection de colonnes d'évacuation d'eau qui nécessite un plombier et un peintre ou un maçon (soit au moins deux entreprises), la présence d'un coordonnateur sera nécessaire. Ce qui compliquera nettement le travail du syndic et augmentera la facture pour la copropriété !

IV. Quand doit-il intervenir ?

- a) à la conception (élaboration) du projet
- b) à la réalisation (exécution des travaux)

Pour des raisons pratiques, nous conseillons d'avoir un coordonnateur missionné pour les deux phases (mission complète).

Il est indispensable que les missions du maître d'œuvre et du coordonnateur, ainsi que leurs honoraires respectifs soient votés (vote à l'article 25 - loi du 10/07/1965) lors de l'assemblée générale devant décider le lancement d'un appel d'offres pour des travaux nécessitant la présence des deux intervenants.

V. Rôle du coordonnateur

Le coordonnateur doit ;

- a) Lors de la conception du projet :
 - Intégrer les principes de prévention lors de l'établissement du cahier des charges précédant l'appel d'offres.
 - Élaborer et inclure, dans le cahier des charges, les différents documents nécessaires, en fonction du type d'opération (plan de prévention...),
 - Organiser le chantier sur le plan de la sécurité et la protection de la santé,
 - Proposer les suggestions nécessaires (l'accès du chantier, les installations électriques, les engins de levage, etc.).

b) Lors de la réalisation :

- Procéder à l'organisation et au contrôle de la méthodologie mise en place,
- Tenir à jour les différents registres,
- Assurer des visites inopinées du chantier,
- Assister aux réunions de chantier.

VI. Dans quel cas peut-on se passer d'un coordonnateur ?

L'application de cette mesure entraîne le risque de voir un coordonnateur intervenir sur beaucoup de petits chantiers. Pour éviter cet écueil, il suffit de faire appel à une entreprise générale qui sera seule intervenante sur le chantier.

VII. Sanctions en cas de non-respect des textes sur la coordination ?

Le maître d'ouvrage qui :

- n'aurait pas désigné de coordonnateur,
- ne se serait pas assuré des compétences de l'intervenant,
- n'aurait pas fait établir les documents obligatoires (déclaration préalable, plan de prévention, dossier d'intervention ultérieure),

peut se voir condamner à une amende de 4 500 à 9 000 Euros, avec aggravation en cas de récidive et pouvant aller jusqu'à une peine d'emprisonnement.

VIII. Intérêt de la présence du coordonnateur

La sous-traitance étant concernée par ce texte, la présence d'un coordonnateur permet ainsi de :

- mieux contrôler si l'entreprise générale postulante à la réalisation des travaux prévoit ou non d'utiliser de la sous-traitance,
- mieux connaître les entreprises et permettre à l'assemblée générale de faire son choix en toute connaissance de cause,
- réduire le coût des travaux en économisant éventuellement sur les marges entre les différents sous-traitants,
- mieux contrôler si l'entreprise générale retenue pour la réalisation des travaux fait appel ou non à la sous-traitance,
- améliorer la qualité du travail.

Précisons que sous-traitance ne signifie pas automatiquement « travail mal fait ». Mais, à l'ARC Nationale, nous pensons que les entreprises devraient davantage jouer le jeu de la transparence et exiger en précisant si sur « tel » chantier, elles ont ou non recours à la sous-traitance.

Le cahier des charges peut indiquer l'interdiction de faire appel à la sous-traitance ou l'obligation de la déclarer.

IX. Les conséquences directes des différentes catégories sur la coordination

Après avoir déterminé à quelle catégorie appartiennent les travaux, la copropriété doit satisfaire aux obligations suivantes :

1) *Quelle que soit la catégorie :*

- Le registre journal : il s'agit du document qui comprend les comptes rendus de visites et la liste des entreprises intervenantes. Il doit être conservé par le coordonnateur pendant une durée de 5 ans à compter de la date de réception de l'ouvrage.
- Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.I.U.O.) : ce document rassemble, sous forme de bordereaux, tous les documents, tels que plis ou notes techniques, de nature à faciliter la prévention des risques d'accidents, lors d'interventions ultérieures.

Il doit être conservé par le maître d'ouvrage (le syndic dans une copropriété), sans limitation de durée.

2) Pour les catégories 1 et 2 :

- Plan général de coordination : il comporte toutes les mesures d'organisation après consultation du maître d'œuvre.

Ce plan est communiqué à l'ensemble des entreprises sous-traitantes. Il est mis à la disposition de l'inspection du travail et du délégué du personnel de l'entreprise concernée. Il doit être conservé par le maître d'ouvrage (le syndic dans une copropriété), pendant une durée de 5 ans à compter de la date de réception de l'ouvrage !

- La déclaration préalable (art. L 235-2 du Code du travail) : cette tâche incombe au maître d'ouvrage. Il s'agit d'une fiche de renseignements comportant notamment :
 - l'adresse du chantier
 - la nature des travaux
 - les coordonnées des différents intervenants
 - les délais des travaux

Cette déclaration doit être adressée pour information:

- à l'inspecteur du travail
- à la CRAM (Caisse Régionale d'Assurance Maladie)
- au comité régional de l'OPBTP (Organisme de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics).

3) Pour la catégorie 1 :

Le CISSCT (Collège Interentreprises de Sécurité de Santé et des Conditions de Travail) : il comprend le coordonnateur, les entreprises, le délégué du personnel et le maître d'œuvre désigné par le maître d'ouvrage.

X. Rappel des opérations à effectuer

1) Catégorie 1 :

- CISSCT (avec règlement interne CISSCT)
- déclaration préalable
- plan général de coordination
- registre journal
- dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

2) Catégorie 2 :

- déclaration préalable
- plan général de coordination
- registre journal
- dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

3) Catégorie 3 :

- registre journal
- dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

XI. Le coût de La mission de coordination

Le coût de la mission est fonction de :

- la durée du chantier
- la nature des travaux envisagés
- le nombre d'entreprises
- les effectifs sur le chantier
- le montant des travaux détermine la catégorie dans laquelle doit s'effectuer la mission de coordination dont le coût varie pour :

1ère catégorie : de 0,4% à 0,6% HT du montant HT des travaux

2ème catégorie : de 0,6% à 1% HT du montant HT des travaux

3ème catégorie : rémunération forfaitaire, mais il faut déjà compter environ de 900 à 1 100 Euros HT pour le plan de prévention plus des visites supplémentaires pour vérifier la mise en application des préconisations, évaluées à environ 200 à 300 Euros HT la visite.

Remarque :

Faire le bon choix pour réussir une bonne coordination

La copropriété doit obtenir un devis détaillé des coordonnateurs consultés. La proposition doit faire ressortir les paramètres permettant de juger du sérieux qui sera apporté à l'exercice de la mission.

Ces différents critères peuvent être décomposés en phase de conception et phase de réalisation. De plus, le temps passé à l'exécution des principales obligations doit être spécifié de façon précise.

Pour éviter les surcoûts pendant la réalisation, il est nécessaire de disposer d'un coordonnateur ayant prévu, lors de l'élaboration du cahier des charges, les différentes mesures de sécurité à mettre en place, permettant ainsi d'en faire supporter le coût aux entreprises. D'où la nécessité et l'intérêt d'associer le coordonnateur au maître d'œuvre dès l'élaboration du cahier des charges précédant l'appel d'offres.

XII. Question à l'Expert : Y a-t-il obligation de faire intervenir un coordinateur sécurité et santé sur les chantiers réalisés dans les copropriétés ?

Aux termes de l'article L.4532-2 du Code du travail :

« Une coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs est organisée pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises, entreprises sous-traitantes incluses, afin de prévenir les risques résultant de leurs interventions simultanées ou successives et de prévoir, lorsqu'elle s'impose, l'utilisation des moyens communs tels que les infrastructures, les moyens logistiques et les protections collectives. »

Ce texte impose la réunion de deux éléments : un chantier de bâtiment ou de génie civil et l'intervention prévue de plusieurs entreprises ou travailleurs indépendants.

Concernant le critère du chantier de bâtiment

La notion de chantier doit être complétée par la notion d'opération qui intègre la définition du projet en amont et ses contraintes administratives, les obligations mises à la charge d'intervenants et, l'association de l'autorité administrative et des organismes professionnels et de sécurité sociale.

Le terme d'opération renvoie également à des objectifs communs vers lesquels tendent les différents intervenants et qui confèrent une cohérence à des prestations de natures diverses.

Il n'y a pas de définition précise de la nature des travaux de bâtiment et les textes qui listaient ces travaux ont tous été abrogés.

Cependant, les travaux d'excavation, de terrassement, de construction, montage et démontage d'éléments préfabriqués, aménagement ou équipement, transformation, amélioration, rénovation, réparation, démantèlement, démolition, travaux de peinture et de nettoyage, assainissement sont considérés comme des travaux de bâtiment.

Les travaux d'entretien et de rénovation portant, soit sur la structure même d'un ouvrage ou d'une construction, soit sur des éléments de clos et de couverts (éléments structurants) sont également des travaux de bâtiment.

Les autres travaux d'entretien usuel, de réfection d'appartement, de réparation d'électricité ou de plomberie sont donc exclus de cette qualification.

6. RÉNOVATION : COMMENT L'ARC NATIONALE VOUS AIDE À RÉALISER LES TRAVAUX

I. Les difficultés d'un projet de rénovation

La rénovation d'une copropriété peut sembler relativement complexe :

- Complexité technique : quels sont les travaux les plus urgents et les mieux adaptés à la copropriété ?
- Complexité financière : comment optimiser les aides financières disponibles ?
- Complexité humaine : comment mobiliser des copropriétaires aux profils, ressources et aux centres d'intérêt si divergents ?
- Complexité méthodologique : quelles étapes respecter pour obtenir des travaux performants, finançables et de qualité ?

Depuis plusieurs années, l'ARC Nationale a entrepris de multiples actions pour faciliter la rénovation des copropriétés : accompagnement des copropriétaires, élaboration de méthodes (BIC, audit global partagé), formations des copropriétaires et des professionnels, guides, site internet spécifique (coproprieterre.org), etc.

II. Les services de l'ARC Nationale

Voyons à présent l'ensemble des services proposés par l'ARC Nationale pour vous aider dans ces projets de rénovation :

PHASE DE MATURATION DU PROJET DE LA COPROPRIÉTÉ

Étape 1 : Impulsion : engagement d'une réflexion sur l'état et le devenir de la copropriété

- ▶ **Objectif** : initier la démarche au sein de la copropriété.
- ▶ **Actions** : réunion du conseil syndical pour prise de décision sur l'engagement d'un bilan initial de copropriété :
 - 1/ afin d'avoir une vue d'ensemble de la copropriété
 - 2/ éventuellement afin de préparer un audit pour connaître l'état de l'immeuble et planifier les travaux à envisager à court ou à long terme
- ▶ **Services proposés par l'ARC Nationale** : consultations avec le pôle Energie-Rénovation de l'ARC Nationale, des partenaires référencés (architectes, bureaux d'études spécialisés), ARC-Services dans le cadre de permanences tenues dans nos locaux.

Étape 2 : Établissement de l'état des lieux de la copropriété avec le BIC

- ▶ **Actions** : le conseil syndical remplit le BIC, en sollicitant son syndic. Le conseil syndical peut associer copropriétaires et locataires à la réalisation du bilan.
- ▶ **Services proposés par l'ARC Nationale** : document du BIC à télécharger. Assistance du pôle Energie-Rénovation si problème pour remplir le BIC

Étape 3 : Élaboration d'un plan d'actions avec le pôle Energie

- ▶ **Actions** : réunion d'analyse du BIC avec le pôle Energie de l'ARC Nationale
- ▶ **Services proposés par l'ARC Nationale** :
 - Analyse du BIC et aide à la décision concernant le projet de la copropriété et les prochaines actions à enclencher, en fonction des attentes, des besoins et des capacités de la copropriété : élaboration d'un plan d'actions
 - Aide à l'éventuelle mise à niveau de la copropriété (organisation, gouvernance, maîtrise des charges, suivi des consommations, etc.)
 - Outils de communication

PHASE DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

Étape 4 : Établissement du cahier des charges du DTG

► Actions

- L'ARC Nationale envoie un modèle de cahier des charges
- La copropriété l'adapte en fonction des spécificités et attentes prioritaires élaborées à l'étape précédente
- L'ARC Nationale valide le cahier des charges

► **Services proposés par l'ARC Nationale** : modèle de cahier des charges, validation du cahier des charges

Étape 5 : Choix d'une équipe d'audit disposant des 3 compétences (architecture, énergie, finances)

► Actions

- Appel d'offres pour le choix de l'équipe d'audit
- Validation en AG du prestataire retenu et du montant de sa prestation

► **Services proposés par l'ARC Nationale** : l'ARC Nationale ou ARC-Services (1) fournit une liste d'entreprises spécialisées, une grille d'analyse des offres, et aide le conseil syndical à sélectionner la meilleure offre ; transmission d'outils de communication.

Étape 6 : Réalisation du DTG

► Actions

- Réunion de lancement du CS avec le syndic et le prestataire
- Mobilisation des copropriétaires, enquête (questionnaires)
- Visite sur site de l'équipe d'audit
- Rapport intermédiaire puis rapport définitif
- Proposition d'un plan pluriannuel de travaux et ingénierie financière

► **Services proposés par l'ARC Nationale** : ordre du jour type, modèle de questionnaire, aide à l'analyse des rapports et à la mise en œuvre de la communication.

Étape 7 : Choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre et des prestataires « annexes »

► Actions

- L'ARC Nationale envoie un modèle de cahier des charges que la copropriété adapte en fonction de ses spécificités et attentes
- L'ARC Nationale le valide et aide à sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre et les prestataires (bureau de contrôle, coordinateur SPS, etc.).

► **Services proposés par l'ARC Nationale** : modèle de cahier des charges, validation du cahier des charges, entreprises référencées, aide à la sélection

Étape 8 : Validation en AG du plan pluriannuel travaux indicatif et d'un maître d'œuvre (MOE) disposant des trois compétences (architecture, énergie, finances)

PHASE DE CONCEPTION (= PRÉPARATION DES TRAVAUX)

Étape 9 : Réalisation de l'étude de conception

► Actions

- Réunion de lancement CS, syndic, maître d'œuvre
- Avant-projets, consultation des entreprises, permis de construire/demande préalable, assistance pour la passation des contrats de travaux
- Mobilisation des copropriétaires
- Ingénierie financière

- ▶ **Services proposés par l'ARC Nationale** : aide à la préparation de la réunion de lancement, relecture et avis sur les documents, conseils et outils sur la mobilisation, aide au choix.

Consultations avec le pôle Energie-Rénovation de l'ARC Nationale, des partenaires référencés (architectes, bureaux d'études spécialisés), ARC-Services (1) dans le cadre de permanences tenues dans nos locaux.

Étape 10 : Choix des entreprises chargées de la réalisation de l'opération

- ▶ **Actions** : Communication, vote des travaux en AG
- ▶ **Services proposés par l'ARC Nationale** : aide à la préparation de l'AG, outils de communication

Consultations avec le pôle Energie-Rénovation de l'ARC Nationale, des partenaires référencés (architectes, bureaux d'études spécialisés), ARC-Services (1) dans le cadre de permanences tenues dans nos locaux.

PHASE DE REALISATION DES TRAVAUX

Étape 11 : Réalisation des travaux

- ▶ **Actions**
 - Conseils pré-travaux : rôle du CS, administratif, communication, prévention des nuisances, financement
 - Réunions de chantier, gestion des problèmes
- ▶ **Services proposés par l'ARC Nationale** : information et sensibilisation du CS, conseils et outils de communication, aide à la gestion des problèmes

Étape 12 : Réception des travaux

- ▶ **Actions**
 - Préparation de la réception, identification des réserves
 - Dossiers (DOE, DIUO)
- ▶ **Services proposés par l'ARC Nationale** : conseils

Consultations avec le pôle Energie-Rénovation de l'ARC Nationale, des partenaires référencés (architectes, bureaux d'études spécialisés), ARC-Services (1) dans le cadre de permanences tenues dans nos locaux.

PHASE D'EXPLOITATION

Étape 13 : Actions post-travaux

- ▶ **Actions**
 - Adaptation des consignes d'exploitation (contrats d'entretien et de maintenance)
 - Suivi des consommations
 - Finalisation des dossiers de financement
 - Communication
 - Gestion des malfaçons
- ▶ **Services proposés par l'ARC Nationale** : conseils, outils de suivi des consommations outils de communication

Consultations avec le pôle Energie-Rénovation de l'ARC Nationale, des partenaires référencés (architectes, bureaux d'études spécialisés), ARC-Services (1) dans le cadre de permanences tenues dans nos locaux.

Pour toute information complémentaire sur le processus de rénovation d'une copropriété, n'hésitez pas à contacter le pôle énergie-rénovation-eau de l'ARC Nationale qui saura vous accompagner et vous orienter à chaque étape de votre projet :

energie-eau@arc-copro.fr

01 40 30 42 82

(1) Services d'assistance à maîtrise d'ouvrage d'ARC-Services

ARC-Services propose plusieurs services à la carte pour les conseils syndicaux et les syndicats bénévoles ayant souscrit une adhésion collective. Ils concernent respectivement la maîtrise des charges de copropriété, la gestion des contrats et, depuis 2017, l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi de chantiers techniques (sécurité-incendie, contrôle d'accès, ascenseur, ...).

De nombreux syndicats bénévoles et conseils syndicaux sont demandeurs d'une prestation d'assistance ou de soutien tout au long du déroulement ou lors de certaines phases d'un chantier telles qu'elles sont décrites ci-dessus. Jusqu'à présent, la coopérative se contentait de donner des conseils dans le cadre de rendez-vous tenus dans ses locaux ou par téléphone en renvoyant les adhérents vers les outils du Portail de l'Adhérent.

Compte tenu de l'augmentation croissante des sollicitations, il est apparu nécessaire de proposer une offre de services d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur la base de conventions de partenariat négociés par ARC-Services avec des partenaires référencés (architectes, bureaux d'études, ingénieurs structures).

Toute demande d'informations ou toute sollicitation sur ces services doit être exprimée par mail à contact@copropriete-services.fr ou par téléphone au secrétariat de ARC-Services **01 40 30 42 82**.

7. LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

ATTENTION : les dispositifs d'aide changent très, très rapidement. Consultez notre site internet pour vous tenir informés.

Ce chapitre détaille les aides que vous pouvez obtenir si vous faites des travaux d'économies d'énergie ainsi que le dispositif de l'Eco-Prêt à Taux Zéro (éco-PTZ, dans le jargon). Il s'agit d'aides définies pas des lois qui concernent toute la France. Notez que les régions et les départements voire les communes mettent aussi en place leur propre système d'aide. Pour connaître ces aides spécifiques (non abordées dans ce chapitre) il vous faut rencontrer votre conseiller Info Energie local du réseau FRANCE RÉNOV'. C'est un service gratuit, et vous pouvez prendre rendez-vous au 0 808 800 700.

Certaines aides dépendent du revenu fiscal de référence du ménage. Ces plafonds de revenus sont actualisés tous les ans et sont disponibles sur le site de l'ANAH. Voici ceux de 2024 :

PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1^{ER} JANVIER 2025

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	23 768 €	28 933 €	40 404 €	supérieur à 40 404 €
2	34 884 €	42 463 €	59 394 €	supérieur à 59 394 €
3	41 893 €	51 000 €	71 060 €	supérieur à 71 060 €
4	48 914 €	59 549 €	83 637 €	supérieur à 83 637 €
5	55 961 €	68 123 €	95 758 €	supérieur à 95 758 €
par personne supplémentaire	+ 7 038 €	+ 8 568 €	+ 12 122 €	+ 12 122 €

PLAFONDS DE RESSOURCES HORS ÎLE-DE-FRANCE ET EN OUTRE-MER AU 1^{ER} JANVIER 2025

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 173 €	22 015 €	30 844 €	supérieur à 30 844 €
2	25 115 €	32 197 €	45 340 €	supérieur à 45 340 €
3	30 206 €	38 719 €	54 592 €	supérieur à 54 592 €
4	35 285 €	45 234 €	63 844 €	supérieur à 63 844 €
5	40 388 €	51 775 €	73 098 €	supérieur à 73 098 €
par personne supplémentaire	+ 5 094 €	+ 6 525 €	+ 9 254 €	+ 9 254 €

1. MaPrimeRénov' logement individuel

L'aide à la rénovation MaPrimeRénov' (MPR) est régie par des règles différentes selon que les travaux concernent un logement (parties privatives) ou la copropriété (parties communes). Nous commencerons ici par aborder la subvention pour les travaux dans un logement.

MPR logement a évolué au 1er janvier 2024 pour se diviser en 2 schémas : une aide « geste par geste » et une pour les rénovations ambitieuses appelée MaPrimeRénov' Parcours accompagné.

A. MaPrimeRénov' geste par geste

Pour bénéficier de cette subvention, un copropriétaire doit respecter plusieurs critères :

- ✓ Pour les copropriétaires très modestes, modestes et intermédiaires ;
- ✓ Pour des logements occupés comme résidence principale et construits depuis plus de 15 ans ;
- ✓ Fournir un DPE ou un audit énergétique ;
- ✓ Faire appel à une entreprise RGE.



Différences entre les appartements et les maisons qui ont l'obligation de changer de mode de chauffage. Une maison classée en F ou G devra passer par MPR Parcours accompagné à partir de juillet 2024.

Concernant les démarches, il n'y a pas d'accompagnement obligatoire mais possibilité de se faire aider par un conseiller France Rénov'. Comme pour toutes les subventions, le dépôt des dossiers doit se faire avant le début des travaux.

Voici les tableaux du montant des subventions selon le type de travaux réalisés :

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX ÉLIGIBLES	AIDE POUR LES MÉNAGES			
	AUX RESSOURCES TRÈS MODESTES	AUX RESSOURCES MODESTES	AUX RESSOURCES INTER- MÉDIAIRES	AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES
ISOLATION THERMIQUE				
Isolation thermique des murs par l'extérieur (surface de murs limitée à 100 m²)	75 €/m²	60 €/m²	40 €/m²	non éligible
Isolation thermique des murs par l'intérieur	25 €/m²	20 €/m²	15 €/m²	non éligible
Isolation thermique des rampants de toiture ou des plafonds de combles	25 €/m²	20 €/m²	15 €/m²	non éligible
Isolation thermique des toitures - terrasses	75 €/m²	60 €/m²	40 €/m²	non éligible
Isolation thermique des parois vitrées (fenêtres et portes-fenêtres) en remplacement de simple vitrage	100 €/ équipement	80 €/ équipement	40 €/ équipement	non éligible
AUTRES TRAVAUX				
Audit énergétique hors obligation réglementaire (conditionné à la réalisation d'un geste de travaux)	500 €	400 €	300 €	non éligible
Dépose de cuve à fioul	1200 €	800 €	400 €	non éligible
VMC double flux (conditionnée à la réalisation d'un geste d'isolation thermique)	2500 €	2000 €	1500 €	non éligible

ÉQUIPEMENTS ET MATÉRIAUX ÉLIGIBLES	AIDE POUR LES MÉNAGES			
	AUX RESSOURCES TRÈS MODESTES	AUX RESSOURCES MODESTES	AUX RESSOURCES INTER- MÉDIAIRES	AUX RESSOURCES SUPÉRIEURES
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE				
Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid	1 200 €	800 €	400 €	non éligible
Chauffe-eau thermodynamique	1 200 €	800 €	400 €	non éligible
Pompe à chaleur air/eau (dont PAC hybrides)	5 000 €	4 000 €	3 000 €	non éligible
Pompe à chaleur géothermique ou solarothermique (dont PAC hybrides)	11 000 €	9 000 €	6 000 €	non éligible
Chauffe-eau solaire individuel en Métropole (et dispositifs solaires pour le chauffage de l'eau)	4 000 €	3 000 €	2 000 €	non éligible
Chauffage solaire combiné (et dispositifs solaires pour le chauffage des locaux)	10 000 €	8 000 €	4 000 €	non éligible
Partie thermique d'un équipement PVT eau (système hybride photovoltaïque et thermique)	2 500 €	2 000 €	1 000 €	non éligible
Poêle à bûches et cuisinière à bûches	1 250 €	1 000 €	500 €	non éligible
Poêle à granulés et cuisinière à granulés	1 250 €	1 000 €	750 €	non éligible
Chaudière bois à alimentation manuelle (bûches)	3 750 €	3 150 €	1 400 €	non éligible
Chaudière bois à alimentation automatique (granulés, plaquettes)	5 000 €	3 850 €	2 100 €	non éligible
Foyer fermé et insert à bûches ou à granulés	1 250 €	750 €	500 €	non éligible

B. MaPrimeRénov' Parcours accompagné

MaPrimeRénov' Parcours accompagné finance les projets de rénovation énergétique plus ambitieux que MPR geste par geste.

Pour bénéficier de cette subvention, un copropriétaire doit respecter plusieurs critères :

- ✓ Pour des logements occupés comme résidence principale et construits depuis plus de 15 ans ;
- ✓ Faire appel à une entreprise RGE ;
- ✓ Fournir un DPE ;
- ✓ Se faire aider par un conseiller Mon Accompagnateur Rénov' (MAR).

Pour bénéficier de cette subvention :

- ✓ Les travaux doivent permettre un gain de 2 classes énergétiques ;
- ✓ Le projet doit contenir au moins 2 travaux d'isolation ;
- ✓ Le projet ne doit pas prévoir l'installation d'une chaudière gaz et ne doit pas garder une chaudière au fioul.

Contrairement à MaPrimeRénov' geste par geste, celle-ci concerne tous les copropriétaires quels que soient les revenus du ménage.

Le projet initial peut être complété par un second dans les 5 années qui suivent les travaux pour les logements initialement classés E, F ou G.

Dans ces conditions, un gain d'une seule étiquette est demandé pour bénéficier des subventions. La subvention doit permettre d'atteindre la classe B pour les logements classés E et la classe C pour les logements classés F ou G.

Le plafond des dépenses éligibles correspond à la somme des dépenses des deux projets tout comme l'écrêtement.

La principale nouveauté de cette subvention est l'obligation de faire appel à un conseiller Mon Accompagnateur Rénov' (MAR).

Son rôle est d'accompagner le copropriétaire à toutes les étapes du projet au niveau technique, social et administratif.

Il doit :

- ✓ Informer les ménages sur les aides existantes ;
- ✓ Réaliser une visite avant et après travaux ;
- ✓ Réaliser un audit énergétique ;
- ✓ Elaborer un scénario de travaux adapté ;
- ✓ Aider à la recherche et à la comparaison des devis travaux ;
- ✓ Assister au montage du dossier de subvention.
- ✓ Un MAR peut être un conseiller France Rénov', un opérateur ANAH, un architecte, un BET...
- ✓ Il est possible de trouver une liste de MAR sur le site de France Rénov' : <https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/mon-accompagnateur-renov>.

Le montant des subventions dépend du gain énergétique gagné par le bouquet travaux :

MONTANT DES PRIMES EN FONCTION DES TRAVAUX RÉALISÉS					
	PLAFONDS DES DÉPENSES ÉLIGIBLES	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉ- DIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
GAIN DE 2 CLASSES	40 000 € (HT)	80 % (HT)	60 % (HT)	45 % (HT)	30 % (HT)
GAIN DE 3 CLASSES	55 000 € (HT)			50 % (HT)	35 % (HT)
GAIN DE 4 CLASSES OU PLUS	70 000 € (HT)				
BONIFICATION « SORTIE DE PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE »		+10 %			
ÉCRÈTEMENT (TTC)		100 %	80 %	60 %	40 %
Avant de réaliser leurs travaux, les ménages aux revenus modestes et très modestes peuvent bénéficier d'une avance à hauteur de 70 % du montant de leur prime.					

Il est possible de cumuler MaPrimeRénov' avec les CEE et les aides locales mais pas avec MPR Parcours accompagné pour le financement des mêmes travaux.

Le cumul de MPR et des autres aides ne peut dépasser 90% du prix pour les ménages à revenus très modestes, 75% pour les revenus modestes, 60% pour les revenus intermédiaires et 40% pour les revenus supérieurs.

MPR Parcours accompagné est cumulable avec les aides locales mais pas avec les CEE.

Le cumul de MPR Parcours accompagné et des autres aides ne peut dépasser 100% du prix pour les ménages à revenus très modestes, 80% pour les revenus modestes, 60% pour les revenus intermédiaires et 40% pour les revenus supérieurs.

2. MaPrimeRénov' Copropriété

Habituellement, les nouvelles mesures de financement qui sont mises en œuvre pour faciliter les travaux de rénovation énergétique sont principalement destinées aux propriétaires et copropriétaires à titre individuel mais rarement à titre collectif.

A partir du 1^{er} octobre 2021, suite au Plan de relance consécutif à la crise de la COVID 19, le dispositif MaPrimRénov', piloté par l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), qui vient d'être réformé pour être étendu à tous les copropriétaires, est également étendu à toutes les copropriétés par extension de l'aide Habiter Mieux Copropriété pour des travaux ambitieux de rénovation énergétique sur les parties communes, les équipements collectifs ainsi que des travaux privatifs d'intérêt collectif, sans conditions de revenus ni de statut (résident ou bailleur) des copropriétaires.

Le dispositif a été prolongé et légèrement modifié à partir du 1^{er} janvier 2024.

Pour être éligible, la copropriété doit respecter les conditions suivantes :

- ✓ La copropriété doit être inscrite au registre des copropriétés ;
- ✓ La copropriété doit être constituée de 75% de résidences principales occupées par des copropriétaires résidents ou des locataires. Ce dispositif ne concerne donc pas les résidences secondaires ;
- ✓ Le projet de rénovation doit permettre d'atteindre un minimum de 35% de gain énergétique, objectif mesurable selon la méthode de calcul réglementaire et impliquant le recours à des études thermiques.
- ✓ Une mission d'accompagnement par un professionnel notamment pour le montage des financements (ingénierie financière) et pour le montage du dossier de demande d'aides. Ce professionnel ne peut être la société qui exécute les travaux ;
- ✓ Les travaux doivent être réalisés par une entreprise labellisée RGE (Reconnue Garante de l'Environnement). Pour vérifier la labellisation de l'entreprise, il est possible de consulter les sites www.france-renov.gouv.fr ou www.renovation-info-service.gouv.fr ;
- ✓ La demande se fait impérativement sur le site internet www.maprimerenov.gouv.fr.

MONTANT DES PRIMES DE MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ

CONDITIONS	AIDE POUR LA COPROPRIÉTÉ	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35% *	30% du montant des travaux, plafonné à 25 000 € par logement	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50% *	45% du montant des travaux, plafonné à 25 000 € par logement	
Bonification « sortie de passoire énergétique » pour les immeubles en classe F ou G et qui atteignent une classe D à minima	+10%	
Primes individuelles pour les copropriétaires	3 000 € par logement pour les ménages aux ressources très modestes	1 500 € par logement pour les ménages aux ressources modestes
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficulté	+20% sous condition d'obtention des CEE par l'Anah	

3. L'éco-prêt à Taux Zéro (éco PTZ) individuel : bénéficiaires, travaux éligibles, conditions.

L'éco PTZ, est défini par la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 – **art. 99** et la loi n° 2009-122 du 4 février 2009 de finances rectificative pour 2009 – **art. 8 et 9** ; Pour connaître les décrets et arrêtés d'application rendez vous sur le site www.arc-copro.fr .

A. Le dispositif est ouvert aux copropriétaires :

- Si le logement est la résidence principale du propriétaire ou d'un locataire, ou si elle est destinée à être la résidence principale du propriétaire ou d'un locataire.
- Pour des travaux entrepris sur parties privatives ou sur parties communes.

Remarque : le prêt ne peut pas être souscrit au nom du syndicat des copropriétaires. Ce sont les copropriétaires qui peuvent demander, individuellement, et à leur demande, à ce prêt.

B. Les travaux éligibles

- Il s'agit de travaux, réalisés par professionnels sur un bâtiment situé sur le territoire national et n'ayant pas été commencés plus de trois mois avant l'émission du prêt. Les travaux doivent correspondre à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment concerné, parmi les catégories suivantes :

- isolation de la toiture
- isolation des murs donnant sur l'extérieur
- remplacement des fenêtres et portes-fenêtres donnant sur l'extérieur et remplacement éventuel des portes donnant sur l'extérieur
- installation ou remplacement d'un système de chauffage (associé les cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS)
- installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable
- installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
- isolation des planchers bas.

- **ou**, pour les logements construits après le 1er janvier 1948, il faut réaliser des travaux recommandés par un bureau d'études thermiques (BET) permettant d'atteindre une performance globale minimale. Voici les seuils pour l'Île-de-France :

- Si la performance initiale est supérieure à 234 kWh/m²/an, il faut atteindre au moins 195 kWh/m²/an.
- Si la performance initiale est inférieure à 234 kWh/m²/an, il faut atteindre au moins 104 kWh/m²/an.

Les frais d'étude, de maîtrise d'œuvre et d'assurance peuvent faire partie de l'enveloppe du prêt. Les travaux annexes (peinture, réfection, équilibrage de réseaux, etc.) peuvent aussi être inclus dans le prêt.

Les travaux doivent être réalisés **dans les deux ans** à partir de la date d'octroi du prêt.

Par ailleurs, les travaux doivent obligatoirement être réalisés par des entreprises détentrice du label RGE.

C. Age du logement

Dans le cas d'une Rénovation Globale, et si l'audit énergétique préalable a indiqué la possibilité de gagner deux classes énergétiques, le montant maximal de l'éco-PTZ est de 50 000 €.

Le dispositif est applicable uniquement pour les logements construits depuis plus de deux ans.

Pour les travaux recommandés par un bureau d'études thermiques permettant d'atteindre une performance globale minimale, les logements doivent en plus avoir été construits après le 1er janvier 1948.

D. Ce qu'offre l'éco-PTZ

Le montant maximal de l'éco-PTZ est le suivant :

- 7 000 € pour 1 action de travaux sur les parois vitrées
- 15 000 € pour 1 action de travaux d'une autre nature
- 25 000 € pour un lot de 2 travaux
- 30 000 € pour un lot de 3 travaux ou plus.

Les mensualités doivent être constantes. Aucun frais de dossier ou d'expertise ne peut vous être demandé. L'éco-PTZ est cumulable avec MaPrimRénov. Il est souvent utilisé pour financer le reste à charge des travaux de ce dispositif.

La durée de remboursement prévue est de 10 ans. La durée peut être réduite jusqu'à 3 ans à votre demande. L'établissement de crédit peut vous proposer de la porter à 15 ans.

En cas de remboursement anticipé, la banque ne peut pas vous demander d'indemnités.

Si vous voulez connaître la marche à suivre pour obtenir votre éco-prêt, rendez vous sur le site www.arc-copro.fr où un dossier complet vous attend.

4. Les modalités de mise en œuvre de l'éco-prêt collectif à taux zéro

L'éco prêt à taux zéro collectif destiné aux copropriétés, existe depuis le 1er janvier 2014. Il s'agit d'un prêt collectif à adhésion individuelle dont le taux nominal est de 0 %. Il est accordé par DOMOFINANCE et la Caisse d'Épargne Ile-De-France et porte sur une liste restrictive de travaux :

- Isolation de la toiture ;
- Isolation des murs donnant sur l'extérieur ;
- Isolation des planchers bas ;
- Remplacement des menuiseries ;
- Remplacement ou installation d'un système de chauffage performant ;
- Installation d'un système de chauffage fonctionnant aux énergies renouvelables ;
- Installation d'une production d'eau chaude sanitaire fonctionnant aux énergies renouvelables.

Les travaux doivent respecter des critères minimums d'éligibilité fixés par la Loi. Le montant du prêt est plafonné à :

- 7 000 € multiplié par le nombre d'équipements de menuiseries ;
- 15 000 € multiplié par le nombre de lots principaux à usage d'habitation si une seule action éligible est réalisée ;
- 25 000 € multiplié par le nombre de lots principaux à usage d'habitation si deux actions éligibles sont réalisées ;
- 30 000 € multiplié par le nombre de lots principaux à usage d'habitation si trois actions éligibles ou plus sont réalisées ou si le projet permet d'atteindre une performance globale minimale. Le taux proposé n'est pas tout à fait nul car la caution reste à la charge de l'emprunteur. Le taux résultant reste toutefois très bas, entre 0,5 et 1%. Mais les délais de mise en place peuvent être très longs.

5. Les C.E.E. ou Certificats d'Économie d'Énergie

La Loi POPE de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique de la France (Loi du 13 juillet 2005) impose aux fournisseurs d'énergie de réaliser eux-mêmes ou d'encourager des tiers à réaliser des opérations qui réduisent leurs consommations d'énergies. On les appelle « les obligés ».

Cette incitation peut prendre plusieurs formes. La plus courante étant l'attribution d'une prime aux personnes qui réalisent des travaux d'économie d'énergie. Les conditions d'éligibilité des travaux sont techniques. Le volume de CEE, mesuré en kWh Cumac, se calcule à partir de fiches standards définies par arrêté et consultables sur le site du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

Les CEE sont valorisés par les obligés qui peuvent être des fournisseurs d'énergie ou des tiers délégataires (tiers à qui un obligé délègue une partie ou la totalité de ses obligations et qui devient de ce fait lui-même « obligé » du dispositif).

Les copropriétés qui souhaitent bénéficier des CEE doivent en faire la demande auprès d'un obligé avant l'acceptation des devis (émission des Ordres de Services). Le prix des CEE étant fixé librement, il est recommandé aux copropriétés de demander plusieurs devis avant de s'engager.

Par ailleurs, il existe depuis 2016 une bonification des CEE appelée « Précarité Energétique ». Cette bonification s'applique aux ménages occupants, propriétaires et locataires, aux revenus faibles (sous les plafonds de l'ANAH) et permet au Syndicat des copropriétaires de bénéficier d'une prime bonifiée.

La prolongation de la quatrième période des certificats d'énergie a été actée par le décret n°2019-130 du 9 décembre 2019.

La liste des fiches CEE est disponible sur le site du gouvernement ou de l'ADEME.

6. Les prêts collectifs

Les prêts collectifs sont des crédits bancaires accordés aux Syndicats de copropriétaires. Ils sont régis par les articles 26-4 à 26-8 de la Loi de 65-557 du 10 juillet 1965 et financent les travaux sur les parties communes et les travaux privatifs votés d'intérêt collectif.

Après l'approbation de leur mise en place en Assemblée Générale, le Syndic diffuse auprès des copropriétaires des bulletins de souscription afin que ceux qui sont intéressés par le prêt se manifestent. Les copropriétaires peuvent bénéficier du prêt collectif sans conditions d'âge ni de santé. Il n'y a généralement pas non plus d'analyse de la capacité de remboursement jusqu'à un certain montant (généralement 21 500 €). La banque vérifiera toutefois que les copropriétaires n'aient pas de retard dans le paiement de leurs charges.

Trois types de prêts collectifs sont définis par la Loi :

- Les prêts collectifs à adhésion individuelle, souscrits par le Syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires qui décident d'y participer, ils sont également votés à la même majorité que les travaux sur lesquels ils portent.
- Les prêts qui préfinancent les subventions publiques. Ils sont votés à la même majorité que celle requise pour le vote des travaux auxquels les subventions se rattachent ;
- Les prêts collectifs qui engagent l'ensemble du Syndicat des copropriétaires. Ils doivent être votés à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Sauf quelques exceptions, les prélèvements des échéances de remboursement, mensuels ou trimestriels, se font par la banque sur le compte du Syndicat des copropriétaires.

Le Syndic doit appeler périodiquement ces échéances auprès des copropriétaires qui participent aux prêts. Il est responsable du suivi des règlements, de la détection des défauts de paiements et de la mise en jeu de la caution lorsque le défaut est avéré.

La caution est une sorte d'assurance, sans franchise, qui accompagne la mise en place des prêts collectifs. Elle est actionnée si un copropriétaire, participant au prêt, cesse d'honorer les échéances de remboursements.

Après mise en demeure, et sans régularisation de sa part dans un délai de trente jours, le Syndic en informe la caution pour qu'elle règle à la banque les sommes dues (échéances non réglées et capital restant dû). La caution se retourne par la suite contre le copropriétaire défaillant pour recouvrer les sommes dues. La caution n'est pas une Assurance Décès Invalidité. Elle ne couvre pas le copropriétaire lui-même (perte d'emploi, maladie, décès...). Elle couvre le Syndicat des copropriétaires contre la défaillance d'un copropriétaire qui participe au prêt et permet de ne pas appeler en solidarité les copropriétaires en cas d'incident.

En cas de mutation, le Syndic informe le potentiel acheteur du prêt en cours en le mentionnant dans l'état daté envoyé au notaire. Lorsque la vente se réalise, les sommes dues deviennent exigibles, c'est-à-dire le montant du capital restant dû doit être remboursé à la banque.

Il est toutefois possible de transférer le prêt au nouvel acquéreur avec son accord et celui de la banque et de la caution. Mais ce cas de figure reste rare. Le Crédit Foncier de France était, jusqu'à sa fermeture en 2019, la principale banque qui proposait des prêts collectifs avec son « Copro 100 ». Son activité a été reprise récemment par la Caisse d'Épargne Ile-de-France qui se positionne ainsi comme un acteur important du financement des copropriétés aux côtés de Domofinance.

D'autres banques proposent parfois des prêts collectifs aux copropriétés clientes.

Mais ces offres restent limitées.



Pour en savoir plus, lire l'article du site internet :

► « **De nouvelles subventions spécifiques aux copropriétés pour réaliser des travaux de rénovation énergétique** » à l'adresse suivante : www.arc-copro.com/h9e3

8. LE CALENDRIER DE PAIEMENT ET L'INTERET DE LA RETENUE DE GARANTIE

I. Le calendrier de paiement des acomptes

Contrairement aux dires de certaines entreprises, il n'y a pas obligation de verser un acompte avant le démarrage des travaux. Elles sont en droit de le solliciter mais vous êtes en droit de refuser ou de négocier le versement de ce dernier et son taux avant la signature du devis.

Le taux le plus fréquemment négocié est de 30% du montant des travaux, ce qui couvre en règle générale les frais et matériaux que l'entreprise doit engager ou commander avant le démarrage des travaux.

Ce qui est très important, c'est de bien négocier le calendrier de versement des acomptes en le rythmant selon le planning des travaux.

Nous recommandons la programmation suivante :

- versement d'un premier acompte d'un taux inférieur à 30% lors de la signature du devis si l'entreprise doit commander des matériaux ou s'équiper de matériels pour réaliser les travaux ;
- versement d'un deuxième acompte lors du démarrage des travaux de 20% maximum, la recommandation étant de ne pas régler plus de 50% du montant des travaux avant leur démarrage effectif ;
- règlement des autres acomptes rythmé par le calendrier prévisionnel des travaux ;
- conserver pour la fin du chantier 5% du montant des travaux au titre de la retenue de garantie à ne régler qu'à la fin de l'année de garantie de parfait achèvement suivant la réception des travaux.

A la signature de devis et du versement de l'acompte, vous êtes engagés à faire appel à cette entreprise pour réaliser vos travaux sauf si vous faites jouer votre droit de rétractation dans les 7 jours suivants l'acceptation du devis sur le fondement l'article L.121-20 du Code de la consommation.

Cependant, si vous remettez en cause leur réalisation sur la base de raisons fondées et opposables, vous pouvez récupérer l'acompte si les travaux n'ont pas démarré. Par exemple, dans le cas où le début des travaux n'est pas effectif depuis un délai raisonnable, vous pouvez demander la résolution du contrat sur le fondement de l'article L. 114-1 du Code de la consommation. Par contre, si vous avez trouvé une entreprise concurrente moins chère, il ne s'agit pas d'une raison valable pour dénoncer le contrat et l'entreprise retenue pourrait vous demander d'en payer l'intégralité en contrepartie du préjudice subi.

Si l'entreprise se désengage avant la fin du chantier, elle doit vous rembourser les acomptes et vous êtes en droit de demander des dommages-intérêts.

Les arrhes et les acomptes sont des sommes versées à l'occasion d'une commande ou d'un contrat de vente. A défaut de précision, les sommes versées à l'avance sont des arrhes. Il faut donc faire attention dans le contrat à la qualification de la somme que vous versez (c'est souvent écrit en tout petit...).

Les arrhes constituent également un versement d'argent avant de débiter un chantier mais qui n'a pas les mêmes conséquences en cas de désengagement de l'une des parties.

En effet, si l'entreprise ne respecte pas le contrat, elle doit vous restituer le double du montant des arrhes qui ont été versés. Le contrat en reste là et il n'y a pas de recours possible pour que vous demandiez des dommages-intérêts.

Par contre, si c'est vous qui vous désengagez de l'opération, l'entreprise est en droit de conserver les arrhes en guise de dédommagement. Il s'agit d'une sorte de faculté de rétractation payante.

II. L'intérêt de mettre en place une retenue de garantie

La Loi 71-584 du 16 juillet 1971, qui régit les retenues de garantie en matière de marchés de travaux, prévoit que le maître d'ouvrage peut amputer d'une retenue égale au plus à 5%, le montant de la prestation, s'il constate des malfaçons et/ou non-conformités. Ainsi, contrairement à ce que peuvent dire, de nombreux promoteurs ou constructeurs, vous n'êtes pas obligés de tout payer à la réception de travaux, dès lors que vous émettez des réserves.

L'article 2 de la loi de 1971 prévoit que les sommes retenues sont restituées à l'entrepreneur, et la caution libérée dans un délai d'un an qui suit la réception, avec ou sans réserve des travaux.

Autrement dit, un an après la réception des travaux, le maître d'ouvrage ne peut continuer de retenir les sommes. A partir de ce moment, il y a donc transfert de propriété.

Toutefois, le législateur continue en précisant que la libération intervient à la condition que le maître d'ouvrage n'ait pas fait opposition.

Les cas d'opposition : Le maître d'ouvrage a la possibilité de faire opposition à la levée des réserves. Pour cela, il devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception les motifs de son opposition. L'opposition doit être motivée par des raisons relatives à l'inexécution des obligations de l'entrepreneur.

Il peut s'agir de :

- pas de preuve que l'entrepreneur a exécuté les travaux nécessaires à la levée des réserves ;
- abandon de chantier de la part de l'entrepreneur avant le terme des travaux ;
- réserves émises à la réception des travaux.

Par contre, le maître d'ouvrage ne saurait conserver les sommes dans les cas suivants :

- pour couvrir le remboursement de trop perçu par l'entrepreneur ;
- pour garantir le paiement des pénalités de retard dont l'entrepreneur serait redevable ;
- en sanction du non respect des garanties contractuelles.

Le législateur sanctionne les cas d'opposition abusive par le paiement de dommages et intérêts.

Avantages de la retenue de garantie

Le mécanisme présente de nombreux avantages aussi bien pour l'entrepreneur que pour le maître d'ouvrage parmi lesquels :

- évite les immobilisations de trésorerie pour l'entrepreneur : la limitation du taux de retenue permet en effet de permettre à l'entreprise de disposer pendant l'exécution du contrat d'une marge de liquidités ;
- protège le maître d'ouvrage contre les risques d'inexécution de l'entreprise, ce dernier bénéficie ainsi d'une garantie qui peut être cumulée avec d'autres garanties de droit commun ;
- protège l'entrepreneur contre les abus du maître d'ouvrage, en effet avec la réglementation en vigueur, le maître d'ouvrage ne pourra pas imposer des conditions défavorables à l'entreprise (taux supérieur, ou opposition abusive).



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide

9. TOUT SAVOIR SUR LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

Moment clé de toute campagne de travaux, la réception des travaux est une étape difficile à gérer en copropriété pour des conseillers syndicaux ou syndics bénévoles.

De nombreuses questions se posent, tant sur des sujets techniques, comme la qualité des travaux ou les réserves à poser, que sur des sujets d'assurance ou de garantie.

I. Le point de départ de l'étape d'après

La réception des travaux marque la fin du chantier d'exécution des travaux et conditionne le paiement du solde des factures émises par l'entreprise. Elle est actée par un procès-verbal écrit dans lequel est indiqué un ensemble d'éléments de contexte comme la date du jour, le nom et la qualité des personnes présentes, mais aussi et surtout si les travaux sont dits « réceptionnés » et si des réserves sont émises. Si la copropriété a sollicité l'aide d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), elle peut être d'une grande aide pour la réception des travaux.

Ce procès-verbal est signé par la maîtrise d'ouvrage, qui en copropriété est le syndic en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires et par l'entreprise qui a réalisé les travaux.

C'est à partir de cette étape que commencent :

- la garantie de parfait achèvement d'une durée d'un an à partir de la date de réception, qui couvre tous types de dysfonctionnements remettant en cause la qualité des travaux ;
- la garantie biennale d'une durée de deux ans à partir de la date de réception, qui concerne le bon fonctionnement des équipements comme un moteur de ventilation, une fenêtre..., mais aussi l'état des peintures par exemple ;
- la garantie décennale d'une durée de dix ans à partir de la date de réception, qui couvre tous dommages compromettant la solidité du bâti ou rendant la construction impropre à sa destination.

Notons ici qu'il est important de garder en mémoire également les garanties « constructeurs » des différents gros équipements neufs sur lesquels des extensions particulières ont pu être souscrites.

Il est recommandé en fin de chantier de faire un récapitulatif des délais des différentes garanties pour bien les avoir en tête et ne pas tarder à engager les démarches en cas de dysfonctionnement susceptible d'être couvert.

II. Quand et comment réceptionner des travaux ?

La réponse à cette question banale est en réalité d'une complexité infinie pour tout non-technicien, ce qui est malheureusement le cas de beaucoup de conseillers syndicaux, mais aussi de syndics.

Procédons par élimination. Des travaux visiblement non terminés tant sur l'aspect des surfaces que sur la mise en service d'un équipement, sont par définition en cours. L'absence d'ouvriers sur le chantier ou le démontage de l'échafaudage n'indique en aucun cas la fin du chantier.

En définitive c'est le suivi du chantier qui permettra à la maîtrise d'ouvrage, en l'occurrence le syndic contrôlé et assisté des conseillers syndicaux, de savoir où en sont les travaux et s'il est opportun ou non de fixer le rendez-vous pour les réceptionner.

Le suivi des travaux consiste à programmer des réunions régulières avec l'entreprise qui réalise les travaux, sur place, dans la copropriété, pour constater de leur avancée par rapport au devis signé.

Si un maître d'œuvre a été missionné par l'assemblée générale pour concevoir et suivre les travaux, ce sera à lui d'organiser les réunions de chantier, de les animer, d'établir les comptes rendus. Il établira également le planning des interventions et visera les factures des entreprises.

En l'absence de maître d'œuvre, il revient au syndic et aux conseillers syndicaux d'organiser ce suivi.

Dans ce cadre, et si le suivi du chantier n'a pas été très assidu, il est souvent nécessaire d'organiser une pré-visite de réception pour faire un point sur les dernières finitions avant réception finale.

A l'issue de cette visite, une stratégie d'actions pourra être déterminée :

- fixer une date de réception ;
- demander la réalisation dans un délai imparti des travaux non-effectués ou encore non-finalisés, puis proposer une date de réception ;
- demander la réalisation dans un délai imparti des travaux non-effectués ou encore non-finalisés et fixer une nouvelle visite de pré-réception.

Vous l'aurez compris, la réception des travaux se tient le jour où l'ensemble des travaux prévus dans le devis est effectivement réalisé, les finitions des surfaces sont homogènes et sans imperfections, les équipements fonctionnent.

Précisons ici qu'il est impératif que le jour J, l'entrepreneur actionne les moteurs ou les mécanismes pour démontrer que tout fonctionne comme attendu.

C'est pourquoi, si des détails mineurs sont encore imparfaits, il peut être envisagé de poser des réserves qui seront indiquées précisément dans le procès-verbal de réception avec un délai de réalisation.

La pose de réserves ne remet pas en question la réception. Une fois le procès-verbal signé par les deux parties, la réception des travaux est actée, les délais de garanties commencent à courir.

En cas de réserves, il faudra néanmoins se revoir officiellement pour les lever, ce qui, le cas échéant, déclenchera le paiement du solde des factures (hors retenue de garantie).

Et c'est donc le dernier point sur lequel il est important de s'attarder : il est fondamental que le conseil syndical assure un suivi des factures que l'entreprise communique au syndic à chaque grande étape de chantier. En effet leur paiement doit être conditionné à l'avancée des travaux et donc sur des constats tangibles.

Le jour de la réception des travaux, il est donc fortement conseillé de ne pas avoir réglé le solde de toutes les factures, sinon les marges de négociations seront fortement compromises !

En règle générale, les contrats bien négociés prévoient la conservation d'un montant de garantie de 5% du montant des travaux, à ne régler qu'à la fin de l'année de parfait achèvement.

10. QUAND DOIT-ON FAIRE UN RAVALEMENT ?

La question se pose souvent : le moment est-il venu de faire un ravalement ? Quels sont les symptômes pathologiques justifiant un ravalement de façade ? L'inventaire à la Prévert va du très classique nez de balcon en béton éclaté aux plaques de pierres agrafées qui se détachent...

I. Des symptômes évidents ou pas...

L'évaluation de l'état d'une façade est tout d'abord visuelle. Les désordres sont souvent apparents, les façades étant le visage de l'immeuble. Chaque type de façade rencontre des pathologies qui lui sont particulières.

Ainsi, les façades en pierre de taille ont parfois souffert d'anciens ravalements trop abrasifs, qui ont détruit la couche de protection naturelle de calcin. L'eau de ruissellement produit alors une érosion accélérée de la surface de la pierre. Les façades en briques peuvent avoir des joints dégarnis, des parties de briques cassées ou disloquées. Les façades en béton souffrent souvent de la poussée des fers des armatures qui, sous l'effet de présence d'eau rouillent et se dilatent, provoquant des fissures. Celles-ci, en un cercle vicieux, provoquent une plus grande humidité et, par conséquent, un accroissement de la fissuration.

Ce cas se voit souvent sur les balcons ou sur des parties fines en béton (bandeaux ou casquettes) là où les armatures en ferraille se retrouvent à moins de 3 cm de la surface du béton. Les pieds de murs, quelle que soit leur nature, sont également des points qui peuvent être affectés par des remontées d'humidité par capillarité. Il s'agit d'eau qui remonte par les matériaux constitutifs du mur car celui-ci peut agir comme une éponge aspirant de l'eau.

L'état des éléments métalliques : soit des zingueries, soit des garde-corps et autres ouvrages métalliques peut aussi valider le choix d'un ravalement même lorsque la façade est fatiguée mais réputée pouvoir attendre encore quelques années. Le cas des pierres collées ou agrafées qui se détachent sont des cas plus évidents, notamment en raison de la prise de mesures conservatoires pour éviter les accidents. Cela se traduit par la pose d'étais ou de filets, dispositifs qui ne sont pas faits pour s'éterniser.

Tous ces symptômes mènent souvent à des infiltrations d'eau qui, outre les conséquences pour l'intérieur du bâtiment, peuvent provoquer, à la longue, des désordres au niveau de la structure de l'immeuble.

Mais, parfois, les symptômes sont moins visibles... Ainsi, sur des façades de plâtre ou d'enduit et constituées de pans de bois, un mauvais ravalement, fait des décennies plus tôt, peut être catastrophique et les conséquences ne se faire remarquer que tardivement, lorsque l'ampleur des travaux de réparation devient très lourde. En effet, les choix ou la nature des produits appliqués lors d'anciens ravalements ait pu provoquer des désordres, notamment l'imperméabilisation d'un certain type de façades, en les empêchant de respirer.

L'emploi de peintures imperméables sur des supports qui doivent respirer ou même par le remplacement d'anciens enduits au plâtre par des enduits au ciment bloquent les échanges gazeux et favorisent la condensation. Ce genre de dégâts est assez sournois car lorsque des plaques d'enduit ou de plâtre se détachent de la façade, les poutres sont déjà dans un état de dégradation avancée.

Parfois, sur les façades des fissures ont des origines mécaniques car générées par une déstabilisation structurelle de l'immeuble.

Celle-ci peut avoir comme cause des raisons internes au bâtiment ou, encore, être le fruit de mouvements souterrains.

Le ravalement ne pourra pas se faire sans avoir préalablement traité ces causes de façon durable.

Outre ces symptômes plus ou moins visibles, le simple encrassage de la façade peut être un déclencheur légitime pour ravalement. L'aspect esthétique est une dimension importante et a des répercussions sur la valeur foncière du bien. Par ailleurs, une façade sale peut motiver une demande de la mairie pour faire un ravalement.

En effet, les administrations locales peuvent demander l'exécution d'un ravalement. Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise bien, en son article L126-2, que « les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté ». Il est précisé, à l'article L126-2, que ces « travaux nécessaires » doivent être effectués tous les 10 ans à Paris et sur une liste de communes.

Localement, en dehors de la capitale, il faudra consulter les arrêtés municipaux ou, plus simplement, demander au service d'urbanisme de votre mairie. Dans la pratique, vous aurez une injonction lorsque la façade présentera des signes indiquant le besoin d'un ravalement et, à partir de là, la copropriété devra faire preuve de bonne foi et communiquer les démarches en cours pour mettre en place un ravalement et éviter des sanctions.

II. Une opération technique

Nous voyons donc qu'il y a une grande variété de causes et, donc, de solutions : du simple nettoyage de la façade, ou gommage léger dans le cas de bâtiments en pierre de taille, à des interventions en sous-œuvre, pour consolider les fondations et l'assise du bâtiment et, ainsi, arrêter la formation de fissures et lézardes qui doivent être traitées avant tout ravalement.

L'exécution d'un diagnostic de l'état de la façade par un professionnel, autre que l'avis d'une entreprise de ravalement, s'impose dans une grande variété de cas. Si la copropriété a effectué un Diagnostic Technique Global (DTG), elle peut y trouver une approche de l'état des façades sous le volet : « analyse de l'état général apparent des parties communes ». Un architecte, ou bureau d'études spécialisé, saura également faire un diagnostic, qui pourra servir de base à une prescription de travaux et à un cahier des charges.

Lorsqu'un arbitrage est nécessaire, ce professionnel, ou bureau d'études, aidera la copropriété à décider de faire ou non le ravalement. En effet, il peut être économiquement judicieux de mutualiser la location d'un échafaudage entre lots : lot couverture et lot ravalement par exemple.

Depuis le 1er janvier 2017, il est obligatoire de procéder à des travaux d'isolation thermique sur les travaux de ravalement d'importance autres que le simple nettoyage.

L'architecte saura vous guider et vérifier si le bâtiment peut bénéficier d'une des dérogations possibles. Celles-ci demandent une justification technique.

Les travaux de ravalement sont l'occasion de préserver, de corriger et d'améliorer l'état de ce qui constitue plus que le visage de votre copropriété : la façade.

Du fait de son importance, la participation du Conseil Syndical est indispensable et ceci dès la réflexion en amont, ainsi que pendant le processus des travaux, du diagnostic des besoins à la réception du chantier.

III.2. Exemple de gros travaux

1. REFECTION DES FACADES

Selon les statistiques de l'Agence Qualité Construction, la façade, prise dans sa globalité, représente entre et 20 % des sinistres.

Les causes en sont connues (ou devraient l'être).

Exposées aux intempéries, aux agressions de toutes sortes, ou parfois à des erreurs lors de leur construction initiale, les façades peuvent se dégrader et, par la suite, subir d'importants désordres pouvant conduire à la ruine de l'ouvrage (c'est-à-dire son impropriété à destination).

Face à cette situation, trois attitudes doivent être adoptées par le Maître d'Ouvrage le plus en amont possible :

- Prévention / diagnostic de l'état de la façade ;
- Traitement des pathologies ;
- Entretien

La réfection des façades par mise en œuvre d'imperméabilités constitue l'une des réponses majeures dans ce domaine permettant -dans certaines limites, grâce à la nature des revêtements utilisés- de supporter les variations dimensionnelles ultérieures du support. Chaque année, environ 25 millions de M2 de façade font l'objet d'une réfection suivant cette technique.

Les dispositions visant le traitement technique des façades par application de revêtements d'imperméabilité sont précisées dans le DTU 42.1 (Réfection des façades en service par revêtements d'imperméabilité à base de polymères).

Ce texte prévoit que, outre la phase de diagnostic préalable -indispensable- permettant d'analyser l'état général de la façade à traiter, l'entreprise intervient sur le support (passivation des armatures ; ragréage ; traitement des fissures ; etc.) avant application du revêtement d'imperméabilité.

A noter que cette technique de réfection s'applique à la grande majorité des types de supports, y compris celui en plâtre (largement présents à Paris et dans certaines autres villes), les solutions préconisées permettant, contrairement à certaines rumeurs, la « perspiration » du mur (voir à ce sujet la page « questions techniques » du site web indiqué en fin d'article).

Toutefois, l'exécution de tels travaux requiert de la part de l'entreprise intervenante des compétences techniques, ainsi que des moyens appropriés, humains et en matériel. La qualification Qualibat en constitue la justification des entreprises exécutant des travaux de jointoiement et d'imperméabilité de façades (Code qualification à 4 chiffres). Elle doit donc être exigée par le maître de l'ouvrage ou le maître d'œuvre au moment de l'examen des appels d'offre. Il en va de même pour la qualification RGE ; pour rappel, même en cas de sous-traitance, ceux-ci doivent être titulaires d'une qualification RGE. Les qualifications sont attribuées pour 4 ans.

De même, compte tenu de la nature des travaux concernés en ce qu'ils contribuent à la fonction de stabilité et de durabilité de l'ouvrage, les entreprises exécutant des travaux d'imperméabilité doivent être assurées pour leur responsabilité dite « décennale », ce dont elles doivent également justifier auprès du Donneur d'Ordre.

Enfin, du fait de ses spécificités, l'exécution de travaux d'imperméabilité de façades requiert, à chaque niveau d'intervention (compagnons, métreurs, encadrement de chantiers...) une compétence appropriée des personnels concernés, formés à cet effet.

Cet ensemble de critères caractérise ainsi un métier technique à part entière, distinct d'une simple finition décorative de la façade (ce qui n'exclut pas que les travaux d'imperméabilité doivent satisfaire à des exigences esthétiques).

2. LES FENÊTRES ISOLANTES

Initialement conçue pour laisser passer la lumière et protéger des intempéries, elle ne prenait pas en compte le froid, l'air et le bruit. L'isolation est devenue une exigence accrue, s'imposant de plus en plus. L'avancée technologique a concerné aussi bien la menuiserie que le vitrage.

I- Choix du matériau utilisé

Le bois : il est parfois le seul à être toléré par certains règlements de copropriété liés ou non à la proximité des sites classés. De nombreuses essences et origines sont disponibles : Le chêne français reste une valeur sûre, mais d'autres essences sont aussi courantes et plus économiques comme le Mélèze, le Hêtre, le Sapin ou le Pin et de nombreux bois exotiques (pour fenêtre peinte) comme l'Eucalyptus, le Moabi, le Tauari, Méranti sont couramment employés. Dès sa fabrication, le bois est traité avec des produits IFH (Insecticides, Fongicides et Hydrofuges) ; matériau vivant, il exige un entretien régulier. Il sera important de vérifier les labels NF, FSC ou PFECE pour limiter l'empreinte carbone liée à son acheminement !

Le PVC (polychlorure de vinyle) : d'un entretien plus aisé, un coup d'éponge humide suffit. Son absence de conductibilité, le rend performant en thermique et en acoustique et le dote d'un excellent coefficient d'isolation. Le principe d'assemblage par thermo soudure élimine tout problème de fuite. Cintrée ou droite, le plus souvent blanc, il existe désormais d'autres teintes disponibles car il peut être teinté dans la masse ou plaxé avec des solutions colorées par ajout d'un film. Du point de vue budgétaire, la solution PVC est presque toujours la plus économique.

L'aluminium : cette menuiserie est la mieux adaptée aux grandes baies vitrées et aux architectures contemporaines. Finesse des profils et gain de surface vitrée pour maximiser les apports solaires. Variété de couleur dans les catalogues fabricants et nécessite un minimum d'entretien pour traverser les années sans altération.

L'acier : la solution la plus onéreuse mais parfois nécessaire pour répondre à des critères précis de performance : résistance aux chocs, au feu, faible déperdition d'énergie, antipanique et contrôle d'accès – sécurité, tout cela avec une très haute exigence esthétique et finesse des profils.

II- Quel niveau d'isolation choisir ?

Structure à rupture de pont thermique :

La performance thermique des fenêtres, portes-fenêtres et grandes baies commence par l'utilisation systématique de profilés à rupture de pont thermique conformes à la norme XP-P.24.400. La marque « NF profilés RPT (Rupture de Pont Thermique) » pour la fabrication de toutes les menuiseries, atteste du niveau de qualité quels que soient le modèle choisi et la taille de vos ouvertures.

Les coefficients caractérisant une fenêtre (U_w , S_w , T_L) :

Il existe plusieurs centaines de vitrages différents. Afin de bien les différencier, il est important de bien comprendre leurs différences, qui peuvent avoir un impact significatif sur le bilan thermique de la copropriété.

Les 3 principaux coefficients caractérisant une menuiserie (ensemble vitrages + cadres) sont les suivants :

1. Le coefficient U_w

Le coefficient U_w , en $W/(m^2.K)$, définit la performance de l'isolation thermique d'un châssis. Ce coefficient varie en fonction :

- De la performance thermique du cadre, caractérisée par le coefficient U_F . D'une manière générale, ce sont les cadres en PVC qui sont les plus performants, suivi de près par le bois. Les fenêtres en métal, comme l'aluminium, sont généralement moins performantes
- De la performance thermique du vitrage, caractérisée par le coefficient U_G (simple vitrage, double vitrage, etc.).

Le coefficient U_w est l'inverse de la résistance thermique. Ainsi, plus le coefficient U_w est faible, meilleure sera l'isolation et donc meilleure sera la performance de la paroi vitrée.

Les immeubles passifs disposent classiquement de fenêtres avec un U_w situé entre 0,8 et 1,2 W/(m².K). Cependant, ces fenêtres sont très chères. Actuellement, il est conseillé la mise en place de fenêtres avec un U_w située entre 1,2 et 1,7 W/(m².K). Sur la façade nord, il est pertinent de mettre en place des menuiseries les plus performantes.

Il est indispensable de choisir des produits certifiés par les organismes de référence. Le coefficient U_w figure obligatoirement sur la fiche technique de chacun des vitrages vendus en France.

2. Le coefficient S_w

Le facteur solaire, défini par les coefficients S_w ou FS, est un nombre sans unité qui définit la capacité de votre fenêtre à transmettre la chaleur d'origine solaire à l'intérieur de votre local. Ainsi, plus le coefficient S_w est élevé, plus votre fenêtre laissera passer l'énergie solaire.

Généralement les vitrages bien isolés (U_w faible) sont opaques et ont des coefficients S_w plutôt faibles, ce qui limite les apports solaires >0.3.

Remarque : Un vitrage seul est caractérisé par le coefficient S_g

3. Le coefficient TL_w

Le facteur de transmission lumineuse, défini par le coefficient TL_w , est un nombre sans unité qui définit la capacité de votre fenêtre à transmettre le rayonnement lumineux d'origine solaire à l'intérieur de votre local.

Plus le coefficient TL_w est élevé, plus la quantité de lumière qui traverse le vitrage est élevée.

Remarque : Un vitrage seul est caractérisé par le coefficient TL

Isolation acoustique :

L'isolation acoustique est, bien sûr, déjà assurée par l'étanchéité à l'air de la fenêtre.

Par ailleurs, en ce qui concerne le vitrage, une bonne isolation acoustique est assurée dès lors que les verres ne sont pas d'épaisseur identique. Il existe des fenêtres assurant à la fois une très bonne isolation thermique et une très bonne isolation phonique dès lors que ce principe est respecté.

Il est parfois proposé le triple vitrage, mais cet avantage est à mettre en balance avec ses inconvénients (poids supérieur, surcoût, baisse de luminosité) et hormis dans le cas de « projet passif » sa rentabilité financière est rarement évidente.

Étanchéité (AEV) :

Le classement AEV permet de mesurer les performances d'une menuiserie, en particulier son étanchéité à l'air (A), à l'eau (E) et au vent (V). Pour chaque critère des niveaux de performance sont établis. Ces niveaux correspondent à des valeurs vérifiées en laboratoire.

III- Pose en rénovation partielle ou en dépose totale

La dépose partielle

Seules les parties ouvrantes sont déposées. La nouvelle fenêtre est fixée dans le dormant qui existait auparavant.

Les avantages sont :

- Un coût moins élevé
- Une mise en œuvre plus rapide
- Moins de dégradations donc de travaux de maçonnerie et peinture.
- Réduction du clair de vitrage.

La pose en rénovation est parfois compatible avec de l'ITE car cela facilite l'habillage des tableaux et voussure du fait de l'importance du dormant.

La dépose totale

La fenêtre est entièrement déposée, ouvrants comme dormant.

Les avantages sont :

- Une meilleure isolation thermique et phonique.
- Un clair de vitrage nettement supérieur.
- Une durabilité dans le temps que n'autorise pas un ancien dormant, même encore en état correct.

Cette solution est plus esthétique et techniquement plus performante (meilleure liaison avec la maçonnerie et un calfeutrement facile à contrôler du fait que les fonds seront refaits à neuf).

IV- Comment se passe une opération de fabrication et de pose ?

L'opération se déroule en quatre temps.

1. Établissement par une entreprise d'un devis.
2. Relevé des côtes exactes des fenêtres par un métreur : la fabrication sera faite en usine, sur mesure.
3. Après un délai de six à huit semaines (temps de fabrication), une équipe de pose composée de deux personnes effectuera la pose après avoir protégé le logement.
4. Réception des travaux avec signature du Procès-verbal de réception. Très important pour le démarrage de la garantie décennale.

L'ensemble des opérations dépose-pose s'effectue entre trois heures et 1 journée par fenêtre suivant la complexité. Les fenêtres seront garanties dix ans minimum (à l'exclusion des bris de vitrage).

V- Le choix de l'entreprise

Changer ses fenêtres est une opération importante qui nécessite à la fois un produit de qualité, le conseil d'un homme de l'art et la mise en œuvre d'un professionnel compétent et fiable, aujourd'hui, la fenêtre est proposée par beaucoup d'entreprises.

- Quelques questions à se poser avant de choisir celui qui réalisera vos travaux...
- S'agit-il d'un professionnel de la menuiserie et du bâtiment ?
- La mise en œuvre est-elle assurée par des poseurs qualifiés et salariés de l'entreprise ?
- L'entreprise offre-t-elle toutes les garanties obligatoires et notamment la garantie décennale fourniture et pose ?
- Le produit proposé est-il clairement identifié sur votre devis (identité du profilé utilisé pour la fabrication de votre fenêtre) ?

Pour obtenir les coordonnées d'entreprises référencées, PME ou grands groupes, fabricants ou poseurs, se renseigner auprès d'ARC-Services.

VI- Peut-on obliger les copropriétaires à changer leur fenêtre ?

L'article 25F de la loi du 10 juillet 1965 permet à l'assemblée générale, quand les économies d'énergie sont en jeu, de décider à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives.

Le législateur a prévu un garde-fou important : si un copropriétaire a réalisé des « travaux équivalents » dans les dix années précédentes, il n'est pas concerné par la décision collective.

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés par LRAR aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide

3. ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR

I- Les avantages

L'isolation thermique extérieure (ITE) protège mieux les façades contre les agressions, en particulier les écarts importants de température et celles liées à l'eau (ruissellement, gel, etc.).

Elle améliore le confort d'été en augmentant l'inertie thermique du bâtiment.

Les économies d'énergie entraînées par l'isolation extérieure peuvent être de l'ordre de 20 %, voire plus si un plan d'économie d'énergie globale est développé par un bureau d'études thermiques et que l'action est coordonnée avec le chauffagiste.

Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, la pose d'isolation thermique par l'extérieur empiétant sur une parcelle voisine a été largement facilitée grâce aux nouvelles dispositions des conventions de surplomb.

II- Les différents procédés d'isolation thermique par l'extérieur

Il existe de nombreux procédés d'isolation bénéficiant d'un avis technique. Ils peuvent être rassemblés en trois grandes familles :

Les enduits minces sur isolant.

L'isolant (souvent du polystyrène expansé) est fixé sur la façade. Il est ensuite recouvert de plusieurs couches d'enduit, d'une trame de renfort et d'une finition.

- **Les avantages** : ce procédé est le plus économique et permet de traiter les surfaces peu ouvragées.
- **Les inconvénients** : sa résistance au choc est moyenne, il faut donc éviter d'en poser en partie basse des immeubles, souvent sujette à des dégradations. Cette technique subit aussi la dilatation du support et peut plus facilement se fissurer. Attention à ne pas faire d'ITE sans analyser la nature du mur de façade. Certains matériaux doivent respirer.

Les bardages.

Dans ce cas, l'isolant est accroché à une ossature elle-même fixée au mur. L'isolant est souvent de la laine de verre ou de roche, plus rarement du polystyrène expansé. La structure porteuse est recouverte de matériaux de natures variables : céramique, panneaux composites, béton fibré, plaques d'aluminium, etc.

- **Les avantages** : ce procédé a pour réputation d'embellir la façade, d'être très durable et peu sensible à l'encrassement. Il peut aisément recevoir des isolants biosourcés tel la laine de bois.
- **Les inconvénients** : il nécessite beaucoup de main d'œuvre et est par conséquent assez coûteux. Attention, les bardages sont sensibles à la prise au vent.

Les vêtements.

Il s'agit d'éléments de petite dimension constitués d'un isolant et d'un parement fixé directement sur le mur, avec un aspect de brique ou de pierre.

- **Les avantages** : les vêtements tentent de concilier la facilité de mise en œuvre avec un parement efficace tout en embellissant la façade.
- **Les inconvénients** : elles sont plus chères que les enduits minces sur isolant et un peu moins résistantes que les bardages.

► ► Pour en savoir plus, lire l'excellent dossier « *Les conditions pour réaliser une isolation thermique par l'extérieur* » paru dans le numéro 137 de la revue de l'ARC Nationale.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide

4. LA SURELEVATION EN COPROPRIETE

Avec un coût du m² habitable qui atteint des prix record dans les zones « tendues », face à des charges de copropriété croissantes et des obligations de travaux accentuées, la question de la surélévation devient un véritable enjeu pour certaines copropriétés.

Mais que désigne ce terme de « surélévation » ?

Il s'agit de la possibilité de prolonger l'immeuble verticalement en y adjoignant un ou même deux étages, ou encore en construisant une petite maison sur le toit, créant ainsi une ressource profitable au syndicat des copropriétaires.

Le syndicat décidera de vendre les lots à des tiers directement ou par le biais d'un intermédiaire, ou il les cédera à des copropriétaires déjà présents, générant dans les deux cas un revenu pour la copropriété.

Il existe trois étapes préalables à un tel projet :

- vérifier que l'immeuble bénéficie bien d'un droit à construire résiduel et déterminer sa consistance. Il est nécessaire de consulter la mairie et les documents d'urbanisme.
- relire ce que prévoit le règlement de copropriété.
- contrôler la faisabilité technique du projet de surélévation : l'immeuble existant est-il capable de supporter la surcharge : un audit technique complet sera indispensable.

A la suite, le syndicat des copropriétaires se réunira pour décider du projet, qui sera mené par et au profit de tous les copropriétaires, ou bien délégué à un tiers.

Voyons ensemble ces différentes options.

I. La décision de surélever par et au profit de la copropriété

La loi du 10 juillet 1965 a organisé le vote en assemblée générale de l'opération de surélévation (article 35 L de la loi de 1965) « La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26. »

Le syndicat des copropriétaires vote, en assemblée générale, le projet qu'il conduira directement - comme le ferait un promoteur - ou indirectement en cédant un droit à construire, aussi bien pour la création de parties privatives que de parties communes.

Dans le premier cas, si le syndicat des copropriétaires construit pour son compte il aura la qualité de maître d'ouvrage et devra donc souscrire aux obligations légales :

- en souscrivant une assurance-dommages
- en déposant un permis de construire, si la surface créée est supérieure à 20 m² ou 40 m² dans les zones urbaines où il y a pénurie de logements, ou encore si les travaux modifient les structures porteuses ou les façades et changent la destination de l'immeuble.
- Une simple déclaration préalable de travaux suffira si la surface créée est inférieure à 20 m² ou 40 m² selon les cas.

Si en théorie l'ensemble de ce processus est tout à fait gérable en direct par le syndicat des copropriétaires, il faut garder à l'esprit le fait que cela représente un coût important, et qu'une analyse financière fine doit aussi être menée en parallèle pour évaluer le coût et obtenir le financement ad hoc.

II. La décision de céder le droit à surélever à un tiers ou un copropriétaire

Dans certains cas, la copropriété ne souhaite pas mener le projet directement et opte alors, en assemblée générale pour la cession du droit à un tiers.

C'est encore l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise « La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus. »

Dans le cas où l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever votera à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

La loi a prévu une protection spécifique des copropriétaires situés au dernier étage :

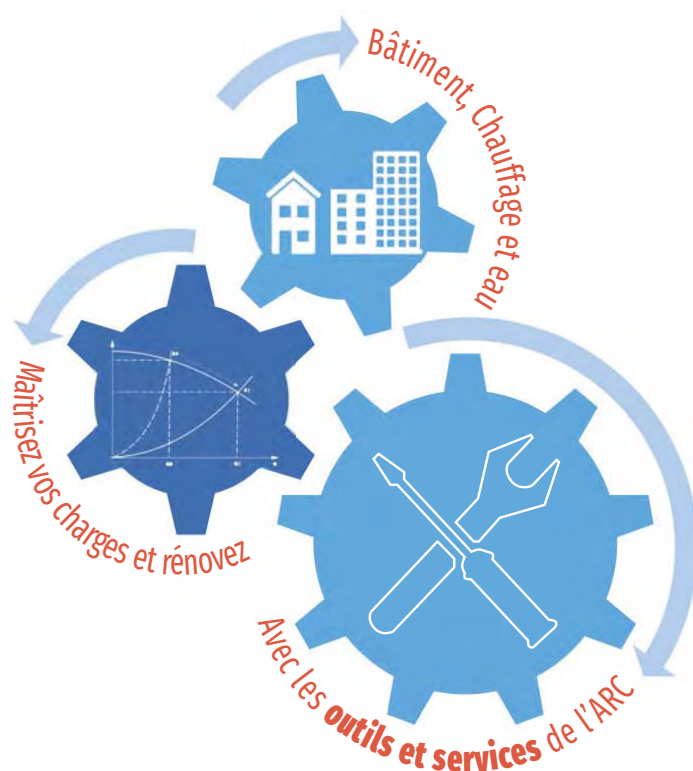
- Le syndicat des copropriétaires devra être vigilant afin que soit présentée à l'ordre du jour une priorité à cette possibilité de surélévation au profit des habitants du dernier étage. En effet, le même article 35 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. »
- Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient aussi d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés.
- Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

La surélévation crée divers avantages pour le syndicat des copropriétaires :

- A long terme, la création de nouveaux lots, avec donc un ajout de tantièmes, va permettre une baisse des charges qui se trouvent ainsi plus diluées.
- Le produit de la vente est un apport d'argent appréciable pour financer des travaux, ou alimenter le fonds travaux.
- La mise en œuvre de la surélévation va nécessairement conduire à une meilleure isolation du toit refait aux dernières normes thermiques, et une protection des étages inférieurs, ce qui permettra, sur le long terme, une économie sur les charges de chauffage.

RÉNOVATION et ÉNERGIE

Adhérents, agissez avec l'ARC



Association des
Responsables de
Copropriété

Partie IV

CHAUFFAGE, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, EAU

IV.1. Chauffage et Eau Chaude Sanitaire (ECS) collectifs : tout savoir sur votre chaufferie

Introduction :

Ce chapitre sur la maîtrise de l'énergie a pour objet :

1. De vous donner tous les outils et renseignements utiles pour vous permettre de vous auto-former très facilement aux notions relatives aux questions d'énergie, sans qu'aucun pré-requis ne soit nécessaire.
2. De vous faire comprendre les différents contrats liés au chauffage ;
3. De vous permettre de mettre en place simplement les indicateurs de consommations indispensables à une bonne gestion ;
4. De vous expliquer les démarches pour une rénovation efficace de votre chaufferie ;
5. De lister les différentes sources d'énergie renouvelables utilisables pour vous chauffer ;
6. De revenir sur le chauffage urbain et son intérêt pour remplacer une chaudière fioul ou gaz ;
7. De vous donner des pistes faciles d'économies d'énergie.

A noter :

Tous les sujets de ce chapitre (et bien d'autres) sont abordés de manière complète et détaillée dans notre guide, *Bien gérer son chauffage collectif*, (12 € + 4 € de frais de port).

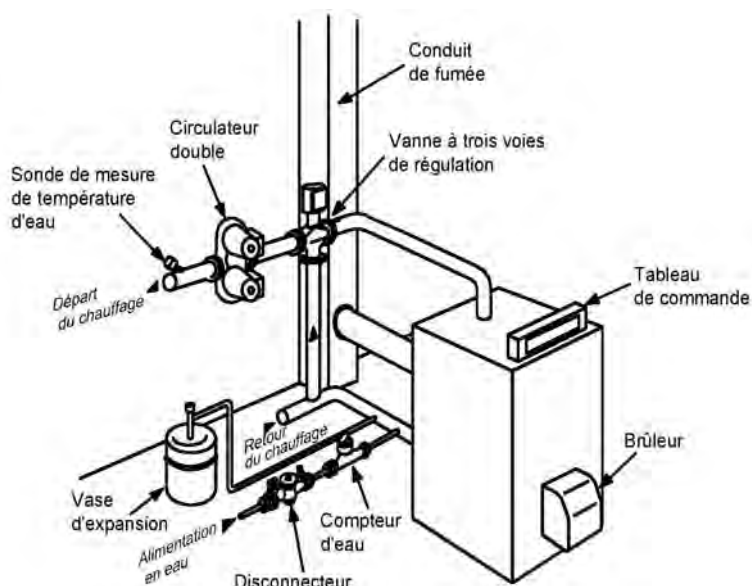
1. TOUT SAVOIR CONCERNANT LES CHAUFFERIES

A. Mieux connaître son réseau de chauffage

Voici, de manière très simple, une présentation des principaux organes que vous pouvez trouver dans une chaufferie. Pour faciliter votre compréhension, vous pouvez descendre en chaufferie et essayer de les retrouver lors du passage du technicien (accès interdit sans un accompagnant qualifié).

- Le **vase d'expansion** permet d'absorber la dilatation de l'eau lors de sa montée en température et maintenir la pression en tout point du réseau.
- Le **disconnecteur** évite tout retour d'eau du circuit de chauffage vers le réseau d'eau potable. Il est obligatoire et doit être vérifié au moins une fois par an par une personne qualifiée. Il est ici associé à un compteur pour contrôler les appoints d'eau sur le réseau.

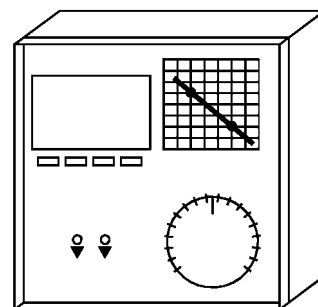
- La **vanne à trois voies de régulation** permet de régler la température de l'eau dans le réseau de chauffage en mélangeant de l'eau chaude produite par les chaudières et de l'eau plus froide de retour du réseau.
- Le **circulateur**, encore appelé **pompe**, a pour rôle de mettre en circulation l'eau dans le réseau de chauffage. Il peut s'agir d'un circulateur simple ou d'un circulateur double (l'un en fonctionnement et l'autre en secours).
- Le **conduit de fumée** assure l'évacuation des gaz de combustion.
- Le **brûleur** permet d'assurer la production de chaleur en mélangeant un combustible (gaz, fioul...) et de l'air jusqu'à créer une combustion.



La régulation en fonction de la température extérieure

Une sonde de température placée sur une paroi du bâti permet la régulation du chauffage en fonction de la température extérieure : plus il fait froid à l'extérieur, plus la température de l'eau de chauffage alimentant les radiateurs est élevée.

Cette évolution de la température de chauffage obéit à une loi d'eau, aussi appelée courbe de chauffe, propre à chaque chaufferie. Sa gestion est assurée par un régulateur sous le contrôle du chauffagiste. Le régulateur est également équipé d'une horloge de programmation pour permettre le « réduit de nuit », c'est-à-dire une baisse du chauffage de 1 ou 2°C à partir d'une certaine heure.



L'eau chaude sanitaire

Lorsque l'eau chaude sanitaire est collective, sa production est assurée :

- Soit par un ou plusieurs ballons échangeurs. (On parle alors de production accumulée).
- Soit par un échangeur à plaques. (On parle de production instantanée).
- Soit par un échangeur à plaques associé à un ou plusieurs ballons. (On parle de production semi-instantanée).



Pour en savoir plus, lire :

- ▶ « Est-il nécessaire d'installer un adoucisseur pour traiter l'eau chaude sanitaire » (page 42 de la revue de l'ARC Nationale 118)
- ▶ notre guide « Le fonctionnement et l'entretien d'une chaufferie »

B. Contrats de chauffage : que signifient P1, P2, etc. ?

P1, P2, P3, P4... que signifient ces termes que l'on retrouve dans les contrats d'entretien de chaufferie ? Ces contrats sont souvent assez complexes et mal compris par les copropriétaires alors que leur bonne compréhension est une base pour un fonctionnement optimal de votre installation.

Dans le tableau ci-dessous, nous expliquons de manière synthétique à quoi correspondent ces termes :

Poste	Nom du contrat	Alternative	Les conseils de l'ARC Nationale	Articles de l'ARC Nationale pour aller plus loin
Fourniture d'énergie	P1	Fourniture direct auprès d'un fournisseur de gaz	Ne pas souscrire de contrat P1 qui rajoutent un intermédiaire, et donc des coûts, à la fourniture de gaz	Le grand scandale des contrats de chauffage « P1 ». Négocier le prix de l'énergie
Entretien des installations	P2	Aucune	Vérifier que le contrat est le plus exhaustif possible	Dix points clés à contrôler sur votre contrat d'entretien des installations de chauffage collectif (P2)
Renouvellement du matériel	P3	Le chauffagiste envoie des devis au cas par cas à la copropriété	Ne pas souscrire pour les chaufferies récentes. Exiger un rapport annuel des travaux réalisés avec le P3. Négocier au mieux la clause de restitution de fin de contrat	Contrats P3 : alerte aux dérives, ne ratez pas la négociation ! Comment créer l'équivalent d'un compte P3 géré par la copropriété (et non par le chauffagiste).
Financement des travaux	P4	Utilisation du fonds travaux ou prêt collectif auprès d'une banque	Ne pas souscrire depuis la loi WARSMANN (article 103 de la loi du 22/03/2012) la copropriété peut contracter directement un emprunt pour ses travaux	

Il existe également une clause dite « d'intéressement » qui fixe au chauffagiste des objectifs de consommation d'énergie. Si la copropriété consomme moins que prévu, le chauffagiste récupère une partie des économies. Au contraire, si la copropriété consomme plus, la surfacturation est pour le chauffagiste.

Si cette clause peut paraître alléchante pour la copropriété, elle peut amener à de nombreuses dérives financières en faveur du chauffagiste. Le point clé est la détermination de l'objectif de consommation fixé en début de contrat. Si l'objectif est trop simple à atteindre, le chauffagiste récupérera de l'argent sans effort sur le dos de la copropriété. L'objectif initial doit donc être déterminé avec attention. De plus, il faut inclure une clause pour le modifier lorsqu'à la fin d'une saison de chauffe, on constate un écart trop important avec la consommation annuelle ou lors d'un changement impactant la consommation d'énergie : isolation du bâti, travaux en chaufferie, modification de la température de chauffage...



Pour en savoir plus, lire :

- ▶▶ « Clause P1, une copropriété économise près de 100.000 € grâce à l'ARC Nationale » (arc-copro.com/)
- ▶▶ « Qu'est-ce qu'un bon contrat d'entretien de "Garantie totale" ? » page 35 de la Revue trimestrielle N°119
- ▶▶ Voir notre guide « Comment bien négocier son contrat de chauffage »

2. LA RÉNOVATION DE LA CHAUFFERIE

A. Comment bien s'y prendre pour rénover une chaufferie collective ?

Remplacer une chaudière ne consiste pas simplement à ôter l'ancienne et à en installer une nouvelle de puissance identique. Les vieilles chaudières sont surdimensionnées : des surpuissances de l'ordre de 30 % n'étaient pas rares autrefois. Or la surpuissance n'est pas nécessaire et une chaudière trop puissante peut avoir un moins bon rendement qu'une chaudière bien dimensionnée. D'autre part, ces vieilles chaudières présentent des rendements bien plus faibles que celui des chaudières actuelles.

Si vous envisagez de rénover votre chaufferie, l'intervention d'un bon Bureau d'Etudes Thermique (BET) est fortement recommandée. Le travail du BET se décompose en trois parties et sera la garantie de travaux pertinents, et réalisés aux meilleurs coûts. Les 3 volets sont :

1. La réalisation d'une étude de rénovation ;
2. La rédaction d'un cahier des charges précis et le lancement d'un appel d'offre auprès de 3 ou 4 chauffagistes ;
3. Le suivi des travaux et la réception des installations.

Les étapes d'une rénovation réussie peuvent durer un certains temps, il est donc conseiller d'anticiper le remplacement de sa chaudière plutôt que d'attendre qu'elle tombe en panne et d'agir dans l'urgence.

La réalisation d'une étude de rénovation

Cette étude doit vous permettre de faire un choix, donc vous proposer plusieurs solutions. Dans tous les cas elle doit intégrer :

- La détermination de la puissance nécessaire (99 % des chaudières anciennes sont surdimensionnées de 20 % à 40 %) ; le changement des comportements et le réchauffement climatique sont aussi à considérer.
- La remise en cause du circuit hydraulique : vérification du dimensionnement des pompes, simplification du réseau ;
- La garantie d'une irrigation correcte de la chaudière selon les débits prescrits par le fabricant ;
- Une analyse de l'eau du réseau pour juger de la nécessité d'une opération de désembouage : étude de l'historique de l'installation, analyse de l'eau et des dépôts...
- La mise en place de mesures pour limiter les phénomènes de corrosion et d'entartrage afin de protéger la chaudière neuve : contrôle des appoints d'eau, installation de clarificateur, traitement de l'eau...
- Les travaux de mise aux normes de l'installation de chauffage ;
- Un chiffrage des différentes options ;
- Une estimation des économies d'énergie en fonction des options retenues ;
- Une estimation de certificats d'économie d'énergie négociables.

En option, le bureau d'études peut analyser les possibilités de changement d'énergie.

La rédaction d'un cahier des charges et le lancement de l'appel d'offre

Une fois les choix effectués, le bureau d'études rédige un cahier des charges précis. Cette étape vous permet de pouvoir comparer les offres que vous feront les chauffagistes. Cette étape manque souvent cruellement dans les appels d'offres faits généralement par le syndic ou le conseil syndical : les offres ne sont jamais comparables, dès lors il est difficile de choisir ou de négocier les prix.

Ici aussi, la présence du BET est souhaitable, car les chauffagistes se sachant contrôlés par un professionnel ne peuvent pas jouer avec les prix librement. Généralement on observe une différence de 15 % à 30 % (à la suite d'un appel d'offres réalisé par un BET) par rapport à un appel fait **sans** BET.

Attention : Ceci n'est exact que si le bureau d'études est indépendant. Nous voyons trop souvent des appels d'offres « *arrangés* ». Vigilance donc. Rappelez-vous que pour vous aider ARC-Services référence des BET indépendants.

Suivi des travaux et réception des installations.

Ici aussi le BET est très utile. Il aura pour mission :

- L'organisation des rendez-vous de chantier ;
- L'animation des réunions de chantier et l'élaboration des comptes rendus ;
- Le contrôle des factures émises par l'entreprise ;
- L'assistance au syndicat des copropriétaires pour la réception des travaux et la rédaction du procès-verbal.

Pendant toute la phase des travaux, il aura pour rôle de coordonner la bonne tenue du chantier et de vérifier que l'entreprise respecte toutes les dispositions rédigées dans les cahiers des charges.



Pour en savoir plus, lire le guide :

» » « *Le fonctionnement et l'entretien d'une chaufferie* »

B. Quelles sont les alternatives au gaz en copropriété ?

Avec l'interdiction d'installer de nouvelles chaudières fioul, la chaudière gaz est la solution la plus évidente et la plus simple pour l'installation de chauffage d'une copropriété. Il existe cependant plusieurs alternatives que nous allons vous présenter.

Le chauffage urbain

Le chauffage urbain, aussi appelé réseau de chaleur, est un système de distribution d'énergie produite de manière centralisée, souvent à l'échelle d'une ville ou d'une agglomération, permettant d'alimenter plusieurs usagers.

Il comporte une ou plusieurs unités de production de chaleur, un réseau de distribution primaire transportant un fluide caloporteur, de la vapeur ou de l'eau chaude, et des sous-stations d'échange situées en pied d'immeuble permettant, par le biais d'un échangeur, le transfert de chaleur au réseau de distribution secondaire de la copropriété pour chauffer les appartements ou produire de l'eau chaude sanitaire.

Cette solution n'est pas adaptée à toutes les copropriétés car il faut que la ville où se situe la copropriété en possède un et que le réseau existant passe à proximité sinon le coût des travaux de raccordement peut rapidement devenir prohibitif. Vous pouvez vérifier la localisation du réseau de chaleur le plus proche sur les sites <https://carto.viaseva.org/> et <https://france-chaleur-urbaine.beta.gouv.fr/>.

Attention dans certains secteurs dits "classés" le raccordement au réseau de chaleur peut être obligatoire en cas de changement d'installation, sous peine d'une amende importante (300 k€).

La pompe à chaleur (PAC)

Une pompe à chaleur est un dispositif qui capte les calories présentes dans l'air extérieur, le sol ou les nappes phréatiques suivant le type de PAC et les rediffuse soit dans les logements soit dans l'installation de chauffage.

Il en existe plusieurs types, tout d'abord la PAC air/air qui capte la chaleur de l'air extérieur et la transmet dans l'air des logements, la PAC air/eau qui elle réinjecte la chaleur extérieure dans le circuit d'eau du chauffage central et enfin celles sol/air, sol/eau et eau/eau qui vont aller puiser de la chaleur soit dans le sol soit dans une nappe phréatique. Ces dernières possèdent un meilleur rendement car elles ne dépendent pas de la température extérieure mais elles nécessitent d'avoir un grand terrain pour installer des puits de forage et les coûts d'investissement sont plus importants.

Les pompes à chaleur ont l'avantage de ne pas utiliser de combustible car elles fonctionnent uniquement à l'électricité. Elles possèdent néanmoins de nombreux inconvénients comme le bruit, des difficultés techniques d'installation, la nécessité que la copropriété soit bien isolée et ont un coût supérieur à celui d'une chaudière gaz. Cette solution peut cependant être envisagée en appoint ou pour l'eau chaude sanitaire.

La chaudière biomasse

Il est possible pour une copropriété de remplacer sa chaudière par une chaudière biomasse. Elle fonctionne par combustion de bois sous différentes formes de la même manière qu'une chaudière gaz ou fioul. Plus chère à l'installation, elle présente l'avantage d'émettre moins de gaz à effet de serre et d'utiliser un combustible renouvelable et moins cher. Lors de la rénovation d'une chaudière fioul, il est possible de réutiliser la cuve pour installer le silo de stockage des granulés de bois.

Cette solution reste encore très marginale et compliquée à mettre en œuvre en copropriété du fait que peu de professionnels en proposent et que la livraison de granulés de bois peut être compliquée dans les centres urbains. Par ailleurs le niveau d'émission de particules fines des chaudières bois peuvent être supérieures à celles des autres moyens de chauffage 'fossiles'.

Pour finir ce système n'est inintéressant que si le prix de la matière première est garantie à long termes

Les panneaux solaires thermiques

Différents des panneaux photovoltaïques dont nous parlerons plus tard, les panneaux solaires thermiques captent la chaleur du soleil avant de la restituer. Du fait de l'absence de chaleur suffisante en hiver, cette solution ne peut être utilisée pour chauffer une copropriété mais elle peut être utilisée en appoint pour réchauffer l'ECS. De plus, ils ne sont pas adaptés à toutes les toitures et leur performance dépend de la région dans laquelle est située la copropriété.

Cette solution, intéressante sur le papier, se retrouve souvent peu rentable car mal entretenue du fait que la plupart des chauffagistes maîtrise mal cette technologie. Si besoin, nous pouvons vous orienter vers des experts dans ce domaine.

Le passage au chauffage individuel

La question du changement d'énergie pour le chauffage peut parfois aboutir à l'abandon du système collectif pour passer au chauffage individuel. La décision doit être votée en AG à l'unanimité ce qui est quasi-impossible à obtenir. Néanmoins, si la preuve est fournie que la copropriété est dans l'incapacité technique de remplacer la chaudière fioul et donc de maintenir l'équipement collectif, une jurisprudence autorise le passage à l'individuel via un vote à l'article 26.

Ces travaux présentent un défi technique et un défi financier importants. Pour l'installation de chaudières gaz individuelles, outre la fourniture de combustible il faut prévoir une solution pour l'arrivée d'air et l'évacuation des fumées de chaque appareil. Pour l'installation de radiateurs électriques, il faut s'assurer que la puissance de l'alimentation électrique de l'immeuble est adaptée et prévoir des travaux si elle ne l'est pas. La rentabilité de ces travaux de transformation est loin d'être assurée mais ils peuvent parfois être la seule solution.

C. Est-il intéressant de se raccorder au chauffage urbain ?

A première vue, le chauffage urbain a tout de la solution idéale : énergie décarbonée, investissements plus faibles, moins d'entretien... mais la réalité est plus complexe que cela et il convient de bien comparer les différentes solutions qui se présentent à vous avant de franchir le pas du raccordement à un réseau de chaleur.

Le fonctionnement du chauffage urbain a été expliqué au chapitre précédent, nous détaillerons ici les points à vérifier pour déterminer s'il est intéressant ou non pour la copropriété de s'y raccorder.

Raccordement

La première étape pour bénéficier d'un chauffage urbain est de s'y raccorder ce qui peut présenter quelques difficultés. En effet, un réseau de chaleur est propre à une seule ville et toutes les villes de France n'en possèdent pas.

Le premier point est donc de vérifier l'existence d'un chauffage urbain et si son réseau s'étend jusqu'à la copropriété. Vous pouvez vérifier cela sur les sites <https://carto.viaseva.org/> et <https://france-chaleur-urbaine.beta.gouv.fr/>.

Les travaux d'extension du réseau sont assez lourds ce qui peut rapidement engendrer des délais et des coûts conséquents même si le réseau de chaleur s'arrête à 100 m de la copropriété. C'est pour cela qu'il est conseillé de commencer les démarches assez tôt, cela permet de ne pas se retrouver avec une chaudière qui tombe en panne au mauvais moment et de potentiellement trouver des copropriétés voisines qui seraient également intéressées afin de faire baisser la note.

Actuellement, un « coup de pouce CEE » permet de financer une grande partie voir la totalité du raccordement. Nous ne savons pas jusqu'à quand cela durera mais avec l'objectif affiché de supprimer petit à petit le chauffage au gaz, le gouvernement devrait continuer à encourager les raccordements au chauffage urbain.

A savoir : avec la loi Climat et Résilience d'août 2021, le raccordement à un réseau de chaleur classé est obligatoire lors de travaux de rénovation importants, c'est-à-dire lors d'un changement de chaudière par exemple. Un réseau de chaleur est classé si, entre autres, il utilise au moins 50% d'énergie renouvelable ou de récupération. Il est possible d'y déroger si la copropriété est chauffée à plus de 50% par de l'énergie renouvelable ou si les délais et coûts de raccordement sont trop importants. Le site <https://france-chaleur-urbaine.beta.gouv.fr/> recense les réseaux de chaleurs classés et les copropriétés concernés par l'obligation de raccordement.

Travaux en chaufferie et entretien

Lors du passage au chauffage urbain, l'essentiel des travaux consiste juste à remplacer les anciennes chaudières par un échangeur à plaques qui viendra récupérer la chaleur présente dans le réseau de chaleur. Il est à noter que cet échangeur est généralement bien moins cher qu'une chaudière de puissance équivalente. Il est également nécessaire de procéder si besoin à la remise à neuf et aux normes de la chaufferie (qui devient au passage une sous-station) mais ces coûts auraient également dû être supportés en cas de rénovation de la chaufferie.

Les risques étant moindre avec un échangeur qu'avec une chaudière gaz ou fioul (pas de combustibles ni de fumées), le tarif du contrat d'entretien P2 est censé être moins cher lors du passage au chauffage urbain.

Tarification et mix énergétique

La tarification des réseaux de chaleur peut paraître complexe. Elle est composée de 2 redevances bien distinctes :

- Le R1, qui correspond à la consommation de chaleur, facturé en €/MWh ;
- Le R2, qui correspond à l'exploitation du réseau, son entretien et son renouvellement, facturé selon un élément fixe (généralement la puissance souscrite ou la surface chauffée).

Si pour le gaz, le fioul ou l'électricité, le gros de la facture provient du prix de l'énergie, pour un réseau de chaleur il faut prendre l'ensemble R1+R2 pour réaliser une comparaison pertinente.

Si le R2 est généralement stable, il peut malgré tout être nettement rehaussé si des travaux importants ont lieu (par exemple remplacement des chaudières à énergie fossile par de la géothermie).

Un réseau de chaleur n'utilise que rarement une seule source d'énergie pour produire de la chaleur, on parle alors de mix énergétique. Les principales sources d'énergie sont le fioul, le charbon, le gaz, la géothermie, la biomasse et les ordures ménagères. Si les réseaux de chaleur ont une bonne image du fait de l'utilisation d'énergie renouvelable, certains utilisent encore 100% de gaz pour produire de la chaleur ce qui rend leur utilisation sans intérêt.

La redevance R1 est d'ailleurs décomposée selon le mix énergétique du réseau : s'il utilise 70 % de biomasse et 30 % de gaz, le R1 total sera égal à $0,70 * R1_{\text{biomasse}} + 0,30 * R1_{\text{gaz}}$.

Il est donc important de vérifier la composition du mix énergétique du réseau de chaleur de votre ville. Avec la volonté de décarbonation du bâtiment, un réseau de chaleur vertueux utilisant des énergies renouvelables est un avantage qu'il est difficile d'égaler sans se tourner vers cette solution.

De plus, lorsque le réseau de chaleur utilise au moins 50 % d'énergie renouvelable ou de récupération, le R1 est soumis à une TVA réduite à 5,5 % (le R2 est lui soumis en permanence à une TVA de 5,5 %) contrairement au gaz, au fioul ou à l'électricité qui sont eux soumis à une TVA de 20 %.

Police d'abonnement

La passation du marché public est formalisée par un contrat (ou « convention ») entre la ville et l'exploitant qui fixe les conditions d'exploitation du réseau et la façon dont les tarifs sont déterminés. Il est donc primordial de disposer de ce document pour comprendre le fonctionnement juridique et financier du réseau de chaleur (ce document est à demander à la ville).

La copropriété, elle, est liée au réseau de chaleur par une police d'abonnement de longue durée sans possibilité de se dégager de cette obligation. De plus, la situation de monopole (il n'y a jamais plusieurs réseaux de chaleur en concurrence dans la même ville) limite grandement les possibilités de négociation et favorise les abus.

Il y a ainsi de nombreux points à vérifier :

- La décomposition du R1 selon le mix énergétique (le prix de chaque composant est plus important que le prix total car le mix énergétique peut évoluer) ;
- La décomposition du R2 et notamment la base de tarification (puissance souscrite, surface chauffée...) ainsi que la valeur retenue pour la copropriété. Il est important de pouvoir négocier à la baisse en cas de travaux d'économie d'énergie ;
- Les formules de révision des prix du R1 et du R2 ;
- La durée du contrat.

Formes juridiques d'un réseau de chaleur

L'existence d'un chauffage urbain induit, la plupart du temps, l'existence de deux partenaires que sont la ville (ou le groupement de villes) et un exploitant des installations de production et de distribution de la chaleur.

Cependant, si la ville réalise à la fois les investissements et assure en interne l'exploitation du réseau, on est dans un système en régie.

Si la ville a procédé à des investissements et une entreprise externe (un exploitant) se contente d'assurer l'exploitation du réseau, on est dans un système dit d'affermage.

Si la ville demande à l'exploitant la réalisation d'investissements, le système est une concession.

Il ne faut pas perdre de vue que le service offert par le réseau de chaleur est un service public garantissant l'égalité entre les usagers.

3. OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT DE LA CHAUFFERIE

A. Réaliser le Bilan Énergétique Simplifié de sa copropriété

Pour éviter une dérive des charges communes de chauffage, il est indispensable de se munir d'indicateurs faciles à utiliser. Les charges de chauffage peuvent représenter plus de **35% du budget prévisionnel** et sont soumises à de forts aléas.

Pour se doter des indicateurs indispensables à une maîtrise des charges, rien de plus simple : l'ARC Nationale a édité le petit guide du BES (Bilan Énergétique Simplifié), qui vous permet de bâtir simplement votre **tableau de bord énergétique**. Vous suivrez l'évolution de vos consommations d'énergie, analyserez les courbes et ainsi vous pourrez par exemple démontrer :

- que la nouvelle chaudière a ou non permis de réaliser les 15 % d'économies d'énergie annoncés,
- que le chauffagiste fait très bien son travail,
- qu'il y a ou non une dérive des consommations depuis plusieurs années, etc.

Le BES est une méthode que n'importe quel conseiller syndical peut appliquer. Il ne demande aucun pré-requis technique.

L'intérêt majeur du BES est qu'il vous permettra très facilement d'être formé aux notions de base du chauffage et de l'énergie, notions indispensables pour dialoguer avec votre chauffagiste ou avec un bureau d'étude thermique.

Il faut bien comprendre que la loi de transition énergétique a apporté aux copropriétés de nombreuses propositions « *alléchantes* » vous promettant de généreuses économies : **serez-vous en mesure d'y voir clair et de déjouer les pièges ?**

Le guide du BES est téléchargeable gratuitement sur www.arc-copro.fr, rubrique « *services et outils* ».

B. Contrôler le travail du chauffagiste

Si vous voulez économiser sur votre poste de chauffage, une seule solution : il faut suivre le travail de votre exploitant. Trois types de suivi doivent être régulièrement effectués par vous ; ils concernent :

1. les consommations : combustible et Eau Chaude Sanitaire (ECS) ;
2. le changement des grosses pièces ;
3. la conduite rigoureuse de votre chaufferie.

Suivre ses consommations.

Nous avons édité un guide gratuit permettant de réaliser le suivi des consommations énergétique intitulé « Le guide du Bilan Énergétique Simplifié ». Il faut absolument vous y reporter car ce suivi est le seul moyen de repérer les dérives de consommations, signe d'une mauvaise conduite de l'installation mais aussi le seul moyen de pouvoir apprécier les économies réellement engendrées suite à une modification importante (isolation, changement de chaudière, etc.). Ce bilan régulier est aussi un bon outil pour interroger votre chauffagiste car il fournit des bases objectives et mesurées. (Le guide du BES ainsi qu'un tableur automatisé sont téléchargeables gratuitement sur www.arc-copro.fr, rubrique « services et outils »)

Suivre le changement des grosses pièces.

Trop souvent en raison de problèmes non résolus, des pièces s'usent plus vite qu'elles ne le devraient. Voici donc un tableau récapitulant la durée de vie des principaux organes. Pour utiliser ce tableau efficacement, il est indispensable de noter sur votre carnet d'entretien (voir plus bas le point sur le carnet d'entretien) les dates de changement de ces organes.

	Durée de vie
Circulateur (pompe)	9 à 12 ans
Vanne de régulation (vanne 3 voies)	10 à 15 ans
Régulateur	10 à 15 ans
Sonde de température extérieure	5 à 6 ans
Vase d'expansion	7 à 10 ans
Calorifuge	6 à 10 ans
Chaudière	15 à 20 ans
Brûleur	10 à 15 ans
Ballon d'eau chaude	25 à 30 ans

Le suivi de la conduite de la chaufferie et le carnet de chaufferie.

Ce suivi commence par le suivi des consommations, mais il est fortement recommandé d'aller aussi chercher des informations dans votre chaufferie et particulièrement en consultant votre carnet de chaufferie. Ce carnet obligatoire (décret n°2009-648 du 9 juin 2009) dans toutes les chaufferies doit indiquer toutes les opérations effectuées par le technicien de maintenance lors de ses interventions ou visites. Il est important de le consulter régulièrement. Voici les indications qui doivent être consignées et qui sont révélatrices d'une conduite rigoureuse :

- les températures de départ et de retour de l'eau de chauffage et de l'eau chaude sanitaire doivent être inscrites à chaque visite d'entretien (en général une par mois) ;
- les travaux d'entretien de la chaudière et des brûleurs (qui ne peuvent être effectués que lors de l'arrêt de la chaufferie) doivent être mentionnés ;
- les résultats d'analyses de combustion doivent être notés : il est recommandé d'en faire au moins deux par an ; les analyses représentent un « *outil* » indispensable pour le chauffagiste permettant de régler les brûleurs et de juger de leur bon fonctionnement.
- les frais techniques de l'installation (tartre, embouage)

A noter : Si vous avez une chaufferie d'une puissance supérieure à 400 kW, votre chaufferie doit être contrôlée tous les 2 ans par un organisme accrédité, article R224-31 du Code de l'énergie (Voir partie 5, le point sur les réglementations en vigueur) et un contrôle d'efficacité énergétique doit être réalisé tous les 3 mois.

C. Réseau de chauffage : lutter contre l'embouage et la corrosion

L'embouage des réseaux

La corrosion et l'entartrage de votre réseau de chauffage provoque la création de « boues », qui peuvent obstruer en partie vos canalisations, en déséquilibrant* thermiquement votre installation.

**Voir également le point « Comment limiter les surchauffes ? ».*

Plusieurs facteurs séparés ou conjugués peuvent jouer :

- L'eau peut, en raison de son acidité, être agressive pour les canalisations.
- Par ailleurs, si de l'eau « neuve » est rajoutée trop régulièrement (ce qui signifie généralement qu'il y a une fuite quelque part) dans votre réseau, l'oxygène injecté dans le réseau de chauffage accélère la corrosion.
- Enfin des phénomènes d'électrolyse peuvent se produire dans les réseaux composés de métaux différents (ce qui se rencontre parfois à la suite de changement « sauvage » de radiateurs).
- Un réseau non désemboué depuis longtemps.

Action contre la corrosion

L'eau de chauffage étant dans un circuit fermé, la corrosion n'a normalement pas besoin d'être traitée en permanence, au contraire de ce qu'il faut faire dans le réseau d'ECS.

Pour faire au mieux, il est nécessaire :

- de procéder à des analyses d'eau de chauffage (au moins une chaque année) afin de contrôler la quantité de métaux qui sont dissous dans l'eau. Ceci est ajouté à votre contrat P2.
- si besoin, de demander à votre chauffagiste d'injecter un produit permettant d'avoir un pH conforme. Cette injection ne se fait généralement qu'après une purge d'une partie du réseau et ne nécessite pas d'appareil spécial.
- de contrôler régulièrement le compteur d'appoint d'eau de la chaufferie. S'il y a une fuite sur le réseau de chauffage c'est parfois le seul moyen de le savoir. (Si le nombre de litres ajoutés annuellement est supérieur au nombre de kW de la puissance des chaudières, cela signifie qu'il y a une fuite quelque part).

Action contre l'embouage

Cette action qui consiste à enlever les « boues » de votre réseau, doit être menée selon les règles de l'art, aussi nous la détaillons dans notre guide *Bien gérer son chauffage collectif*.

En résumé : 1. Pose d'un pot à boue

2. Ajouter la maintenance au contrat + une analyse physicochimique du réseau chauffage et 4 chasses/an.

D. Réseau ECS : lutter contre la corrosion et le tartre

Lutter contre la corrosion

Très important : Votre réseau d'ECS n'a besoin d'un système anti-corrosion que s'il est réalisé en acier galvanisé. Dans les autres cas vous n'en avez pas besoin, mais il peut arriver que l'on vous en ait installé un...

La solution la plus courante dans le cas de tuyaux en acier galvanisé est l'injection d'un produit filmogène. Il s'agit d'un produit formant un film protecteur qui se fixe naturellement sur l'acier galvanisé. La quantité de produit injecté doit être proportionnelle au nombre de m³ d'ECS utilisé. Pour cela il est installé en chaufferie une pompe doseuse qui délivre une quantité définie de produit à chaque m³ d'ECS tiré, de l'ordre de 80 à 100 ml/m³.

La mise en œuvre de ce dispositif est défini dans l'additif n° 4 du DTU 60-1 relatif aux traitements de l'eau. Votre chauffagiste doit suivre la procédure de l'avis technique (ATEC) :

- relever les index des compteurs et la consommation moyenne de produit avec calcul de la dose moyenne de traitement ;
- analyser la teneur en silicates des eaux brutes, départ et retour (au moins une fois par an) ;
- faire le dosage du fer total (sa présence est un indice de corrosion) ;
- contrôler le réglage du poste et annuler la modification éventuelle des réglages.

Conseil aux adhérents : il faut absolument vérifier que toutes ces opérations sont bien effectuées.

Avant le démarrage du traitement sont prévues une analyse de l'eau et une étude du réseau pour vérifier sa conformité à l'additif n°4 du DTU 60-1.

L'entretien du groupe de dosage, l'approvisionnement du produit, le remplacement des pièces usées, la surveillance du fonctionnement de l'installation, le démontage et remontage du tube témoin, incombent à l'utilisateur (en pratique au chauffagiste). Le coût du traitement en m³ d'eau chaude sanitaire, hors amortissement du matériel et autres prestations, se situe entre **0,35 et 0,50 euro TTC par m³** selon l'importance de l'ensemble immobilier (région parisienne) et dans le cas d'une facturation directe au syndicat des copropriétaires.

Renseignez-vous sur le prix des produits facturés à votre copropriété. Nous pourrions vous dire s'ils sont exorbitants ou raisonnables, ce qui vous permettra de les contrôler.

Lutter contre le tartre en limitant les coûts

Deux cas de figure sont possibles :

- Votre copropriété ne dispose pas d'un procédé anti-tartre mais «on» vous dit que c'est indispensable. Comment savoir si c'est vrai ? Comment contrôler les prix ?
- Votre copropriété dispose déjà d'un adoucisseur. Comment savoir si l'entretien de celui-ci est fait correctement et au juste prix ?

Nous allons étudier les deux cas.

a) Dans le cas d'une installation neuve

1) Les questions qui se posent :

- Pourquoi un tel appareil ?
- Comment savoir si mon eau est calcaire ?
- Quels sont les différents dispositifs ?
- Quelles sont les conséquences d'une eau trop calcaire ?
- Si l'installation d'un appareil s'avère nécessaire, quel modèle serait le plus adapté à mon cas ?

2) Ce qu'il faut savoir

C'est un équipement optionnel sur les installations de production d'Eau chaude sanitaire (ECS) dont le but est de rendre l'eau moins calcaire. Il faut savoir que la concentration en calcium d'une eau est appelée Titre Hydrotimétrique (TH) et s'exprime en degrés français (°F).

Les valeurs du TH à retenir sont les suivantes :

- Si le TH est supérieur à 30°F alors la mise en place d'un appareil anti-tartre peut être intéressante. On dit alors que l'eau est « dure »
- Si le TH est inférieur à 30°F, vous n'avez donc pas besoin d'un système anti tartre.

A noter : Pour connaître le TH de votre eau, il suffit d'aller à la mairie, l'affichage des analyses d'eau de ville étant obligatoire. Cette information est par ailleurs généralement disponible sur le site internet de votre distributeur d'eau ou sur celui de l'ARS.

Très important : Une cause du dépôt de tartre est l'augmentation de la température de l'eau. Il y a quelques années, suite au développement des légionelles, les chauffagistes ont eu tendance à surchauffer l'ECS en permanence, ce qui est très mauvais. Ce point devra être surveillé. (c'est le fait de surchauffer en permanence qui est très mauvais...car des traitements thermiques ponctuels à échéance régulière luttent contre la légionellose).

Les conséquences d'une eau trop calcaire

Un dépôt de tartre important provoque les désordres suivants sur vos installations :

- pertes thermiques : il est nécessaire de chauffer plus pour une température de l'eau équivalente à celle prévue lors de la conception ; dès lors, le prix de revient de l'ECS est plus élevé ;
- pertes de charge dans le réseau, d'où vitesse de circulation de l'eau insuffisante, dysfonctionnement des pompes de circulation, etc. ;
- développement bactérien : entre autres les légionelles, qui se nichent dans le tartre des réseaux.

L'ANSES (Agence Nationale de Sécurité Sanitaire) identifie plusieurs procédés « anti-tartre » (AT) qu'elle qualifie de « conventionnels » (AT-C) ou de « non-conventionnels » (AT-NC).

Les premiers apparaissent dans les circulaires des 5/05/1990 et 28/03/2000 sur les procédés de traitements des EDCH (Eaux Destinées à la Consommation Humaine), disposent d'une autorisation ministérielle délivrée après avis de l'ANSES, et d'une ACS (Attestation de Conformité Sanitaire).

Au sein des **AT-C** il y a les « adoucisseurs » bien connus, mais aussi les procédés qui ont une action sur :

- le pH (Potentiel hydrogène),
- le TH (Titre hydrotimétrique),
- le TAC (Titre alcalimétrique complet),
- l'ajout de phosphates.

Parmi les **AT-NC** l'ANSES liste les procédés :

- catalytiques
- électrolytiques avec anode de zinc
- magnétiques
- électromagnétiques
- électriques

L'étude commanditée par l'ANSES et dont le rapport date de janvier 2019 et disponible en ligne sous le lien suivant:

<https://www.anses.fr/fr/system/files/EAUX2015SA0228Ra.pdf>

permet d'accéder à la méthodologie scientifique utilisée par le groupe de travail ainsi qu'à ses conclusions, en générale très mitigées, quant à l'efficacité de tels procédés semblent-ils « miracles ».

La prudence nous incite donc à n'évoquer que les procédés dûment reconnus par les autorités, en attendant qu'une méthodologie d'évaluation indiscutable soit validée par les organismes en charge du contrôle de ce type d'installation.

Dans tous les cas : le strict respect de conditions d'installation prescrites par le fabricant et la mise en place d'une analyse régulière et systématique de la qualité des eaux avant et après traitement permettra d'en mesurer l'efficacité éventuelle et la pérennité.

Les adoucisseurs :

- L'eau est traitée par un réactif appelé « résine échangeuse d'ions » ;
- Les ions « Calcium » constituant le calcaire sont « échangés » par réaction chimique contre des ions « Sodium », ce qui a pour effet de neutraliser le tout.

Pour pouvoir assurer correctement l'échange, les résines de l'adoucisseur doivent être « régénérées » lorsqu'elles arrivent à saturation, c'est-à-dire saturées de calcium. Pour cela, l'adoucisseur est équipé d'un bac en plastique contenant du sel et de l'eau. La solution obtenue dans ce bac est appelée « saumure » ; elle est injectée dans le corps de l'adoucisseur pour régénérer les résines.

L'adoucisseur et ses équipements ne sont pas obligatoires, mais ils permettent, par leur action, de limiter les dépôts de tartre surtout dans l'échangeur mais aussi dans les réseaux de distribution d'eau chaude.

A noter : Il est interdit d'installer un adoucisseur sur l'eau froide en raison de la carence en sel minéraux que la consommation de cette eau adoucie risque de provoquer, ce qui serait dangereux pour la santé. (voir votre règlement sanitaire départemental)

ARC-Services a négocié des prix pour le sel et les résines nécessaires au fonctionnement de l'adoucisseur. (les tarifs s'entendent « livrés près de l'adoucisseur »)

b) Dans le cas d'une installation existante

Comment contrôler les dépenses d'adoucisseur ?

C'est la question la plus fréquente. En fait, il faut dans un premier temps recenser les principaux problèmes rencontrés qui ont des conséquences directes sur les dépenses d'entretien de cet appareil.

1) Les principaux problèmes rencontrés

a) Les dysfonctionnements les plus courants et leurs conséquences.

Les dysfonctionnements résultent le plus souvent d'une absence totale ou partielle du suivi de l'installation qui engendre les problèmes suivants, sources de traitement inutile et coûteux :

- absence de sel dans le bac donc absence de régénération ;
- réglage du TH de sortie non effectué ;
- bac à sel non nettoyé d'où risque sanitaire ;
- électrovanne (c'est-à-dire vanne électrique régulant le débit d'eau à traiter) bloquée, d'où utilisation excessive d'eau pour la régénération.

b) Les surconsommations ou facturations de sel à des prix prohibitifs.

c) Le non respect total ou partiel du contrat d'entretien par votre exploitant.

2) Sur quoi agir ?

a) Au niveau de la maintenance.

Compte tenu de la législation en vigueur pour les eaux destinées à la consommation humaine et du réapprovisionnement obligatoire en sels et résines, il est impératif d'avoir un suivi régulier de la qualité de l'eau (les paramètres physico-chimiques).

Il faut donc prévoir un minimum de quatre interventions par an dans votre contrat d'entretien, d'où la **nécessité d'un carnet sanitaire** qui sera régulièrement rempli pour vérifier que le traitement d'eau est effectif et efficace.

Vérifiez que ce suivi est bien fait. Sinon...

b) Est-il nécessaire d'installer un adoucisseur pour traiter l'eau chaude sanitaire ?

Question : « Notre chauffagiste nous conseille d'installer un adoucisseur pour traiter l'eau chaude sanitaire. Est-ce vraiment nécessaire ? »

Réponse : Le calcaire a tendance à se déposer sous forme de tartre dans les équipements de production et de distribution d'eau chaude sanitaire, et ce pour deux raisons :

- la température de l'eau dans ce réseau est relativement élevée (50 à 60°C), or plus l'eau est chaude plus les sels minéraux ont tendance à cristalliser pour former du tartre ;
- il y a un apport constant d'eau provenant du réseau public, et donc un apport constant de calcaire.

Il est donc nécessaire :

- de maîtriser les températures de réchauffement de l'eau chaude sanitaire (55°C en sortie des équipements de production, et 50°C en tout point du réseau, d'après l'arrêté du 30 novembre 2005) ;
- dans certains cas, il faut réduire la quantité de minéraux issus du réseau public, et ce grâce à un adoucisseur.

La minéralisation de l'eau (ou « dureté ») est définie par un indicateur, le titre hydrotimétrique (TH) exprimé en degrés français (°F). Il représente la somme des concentrations en ions calcium (Ca^{2+}) et magnésium (Mg^{2+}).

La valeur du TH permet de savoir si l'eau de consommation délivrée par le réseau est susceptible d'entartrer les canalisations de votre copropriété. Cette information vous est communiquée une fois par an par votre distributeur d'eau et est par ailleurs accessible en mairie, ou par internet. La réglementation ne fixe pas de valeur limite pour la dureté de l'eau.

Nous conseillons d'installer un adoucisseur uniquement si le TH de l'eau est supérieur à 30°F. Attention néanmoins à ne pas trop adoucir l'eau : une eau trop douce est corrosive et peut ronger les parois des canalisations entraînant alors des risques de fuites. Une valeur acceptable se situe entre 12 et 15°F.

c) Clapets anti-retour d'eau au niveau de chaque logement : obligation ou non ?

Un clapet anti-retour (ou clapet anti-pollution) est un petit dispositif hydraulique qui permet de ne laisser passer l'eau que dans un seul sens, et évite ainsi le phénomène du retour d'eau.

Pour savoir s'il est nécessaire d'installer des clapets anti-retour, il faut consulter le règlement sanitaire de votre département (RSD). Vous devriez le trouver facilement sur le site internet de l'Agence Régionale de Santé dont vous dépendez. Bien que la plupart des règlements sanitaires soient issus du règlement sanitaire départemental type (RSDT), il peut subsister des différences entre eux. Par exemple il existe une disposition dans le règlement sanitaire de Paris qui indique bien que les réseaux d'immeubles « *doivent être protégés contre le retour d'eau provenant de locaux à caractère privatif tels que appartement, local commercial ou professionnel* » (article 16.2).

On trouve la même formulation dans le RSD de Seine-Saint-Denis (article 17.B), de même pour le département de Haute-Savoie (article 16.2 à nouveau). En revanche, le règlement sanitaire du département du Bas-Rhin n'impose rien à ce sujet.

Il vous est donc nécessaire d'effectuer une petite recherche avant de savoir si vous êtes concernés par cette obligation. En cas de doute, n'hésitez pas à contacter le pôle « *énergie, eau, rénovation* » de l'ARC Nationale.

D'un point de vue technique, il est vivement conseillé de disposer de clapets anti-retour, en particulier en cas de production collective d'eau chaude sanitaire. Cela permet d'éviter les désordres tels que le mélange des eaux froides et chaudes au sein des canalisations de l'immeuble qui peuvent se produire lorsque des robinets mitigeurs de mauvaise qualité deviennent défectueux, créant ainsi :

- des problèmes pour obtenir de l'eau chaude ou froide (l'eau est tout le temps tiède) ;
- et des problèmes de développement de légionnelles (qui affectionnent les eaux tièdes).

Ces problèmes sont toujours longs et compliqués à diagnostiquer et à résoudre. Autant les prévenir avec ces petits clapets.

Si vous êtes concernés par l'obligation d'installer des clapets anti-retour, nous vous conseillons d'installer des clapets de type EA ayant reçu la certification NF selon la norme NF EN 1717. Cette norme n'est pas d'application obligatoire, mais ces équipements vous assureront de répondre pleinement aux préconisations du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB).

E. Les compteurs d'ECS

Pourquoi et comment suivre ses consommations d'ECS ?

Le coût de l'eau chaude est de plus en plus élevé, ceci pour trois raisons :

- la consommation d'eau chaude augmente ;
- le prix de l'eau froide augmente ;
- le prix de l'énergie augmente.

Il n'est pas rare, désormais que le coût de l'ECS représente 20% du budget des charges.

Comment limiter les coûts et les gaspillages de l'eau chaude ?

Bien compter, c'est économiser

Il est indispensable que les compteurs d'eau chaude d'appartement soient correctement relevés et fassent l'objet d'un suivi. Car si les occupants ne payent pas vraiment ce qu'ils consomment, on s'aperçoit d'une part qu'ils finissent par gaspiller l'eau chaude, d'autre part que des transferts s'opèrent entre charges privatives et charges communes.

Ce que dit la réglementation

L'arrêté du 25 août 1976 est très important. Il précise les cas où l'obligation ne s'applique pas. Il s'agit des bâtiments où :

- il y a plus de 2 arrivées d'ECS en moyenne par logement.
- les canalisations ne sont pas facilement accessibles. Il doit y avoir en partie commune ou privative, pour au moins 85% des arrivées d'ECS, une longueur de tuyau rectiligne et accessible d'au moins 35cm.

Dans tous les autres cas la pose de compteurs est obligatoire. A noter : il arrive fréquemment que cette obligation ne soit pas respectée, car personne ne s'en est préoccupé.

Décret du 22/05/2019 - Article 10 - Télérelevé des compteurs 2 échéances :

- 25/10/2020 : les nouveaux compteurs doivent être télé relevables
- 01/01/2027 : tous les compteurs doivent être télé relevables

Attention le radio-relevage exige la présence de quelqu'un équipé d'un récepteur à proximité, le télé-relevage transfère presque en continu les consommations sans intervention humaine.

Que faire si votre immeuble est en situation irrégulière ?

La régularisation obligatoire : lorsque l'immeuble n'est pas dans l'un des cas où s'applique la dispense prévue par les articles R 131-12 et R 131-13 du CCH et que néanmoins il n'est pas équipé d'appareil de mesure, l'assemblée doit obligatoirement régulariser la situation en décidant d'entreprendre les travaux nécessaires. Ce vote se fait à la majorité de l'article 25 (majorité des tantièmes totaux) puis à celle de l'article 24 (majorité des tantièmes présents et représentés) si le premier vote a retenu au moins 30% des tantièmes totaux. Ici il ne s'agit pas de voter si OUI ou NON la copropriété va s'équiper de compteurs, car il s'agit d'une obligation. Il s'agit de décider quel sera le prestataire qui installera les compteurs et à quelles conditions. L'ARC Nationale a signé des contrats cadres sur le sujet avec plusieurs entreprises, à retrouver sur le Portail de l'Adhérent (ou copro-devis).

A noter : les compteurs ne font pas le comptage, ce sont les personnes qui sont derrière (gestionnaire, conseil syndical et occupants) qui permettent au dispositif de comptage d'engendrer des économies. Lisez donc bien la suite de ce chapitre.

Avant de continuer nous attirons votre attention sur le fait qu'il faut également voter en AG « les règles du jeu ». Il s'agit des forfaits à appliquer en cas de refus de l'occupant de faciliter l'accès à son compteur (plus d'infos et des modèles de résolutions sur notre site internet). Pour plus de précisions, nous vous renvoyons à l'eco-bilan eau, disponible gratuitement sur notre site internet ou au pôle énergie-eau-rénovation.

Assurer le suivi des consommations

Une méthode de suivi très simple et très efficace est celle-ci :

- a) faire relever le même jour tous les compteurs d'appartement et le compteur général d'eau chaude (en chaufferie) ;
- b) en cas de différence supérieure à 5 % entre le total des consommations enregistrées aux compteurs divisionnaires et le chiffre obtenu au compteur général, il faut en chercher l'origine (absence de relevé ; forfaits insuffisants pour les absents ; compteurs bloqués ou vieillissants).

En traquant cette différence et en traitant les « anomalies »

- vous évitez les transferts sur les charges communes (en effet si un compteur d'appartement compte zéro parce qu'il est bloqué, c'est tout le monde qui va payer la consommation correspondante) ;
- vous disposez d'éléments pour communiquer avec les copropriétaires (affichage en parties communes de l'évolution des consommations, comparaison avec des consommations moyennes).

Comprendre les dérives

Si vous avez obtenu les consommations réelles d'eau chaude et que ces consommations évoluent au fil des ans de façon sensible à la hausse comme à la baisse, cela peut pointer un problème.

➤ **Augmentation continue d'année en année**

Il faut chercher l'origine de ce phénomène (fuites sur parties privatives et absence d'entretien de la robinetterie, gaspillage dû à une absence de relevés fiables, etc.).

➤ **Baisse continue des consommations relevées aux compteurs divisionnaires.**

Cela peut signifier que vos compteurs vieillissent et commencent à "sous-compter".

F. Limiter les surchauffes et obtenir une température de chauffage confortable pour chacun

Les logements sont trop chauffés : pourquoi ? Que faire ?

1.1 Pourquoi un immeuble est-il surchauffé ?

On rencontre deux raisons principales :

- Des copropriétaires qui réclament des températures « tropicales »
- Un exploitant « intéressé » aux consommations... C'est-à-dire un exploitant qui gère le chauffage et qui fournit l'énergie. C'est souvent le cas dans les réseaux de chauffage urbain et aussi si votre chaufferie est associée à un contrat P1.

1.2 Les moyens d'éviter la surchauffe

a) Suivi des consommations

L'analyse et le suivi des consommations tels que nous les préconisons vont permettre de faire comprendre à tous le prix de la surchauffe. Cette analyse va en effet montrer ce que consomme l'immeuble et ce qu'il devrait consommer si la situation était normale. Lire à ce sujet le chapitre sur le « bilan énergétique simplifié ».

b) Information - sensibilisation - régulation.

Il faudra, à partir de ces chiffres, informer et sensibiliser l'exploitant, modifier la régulation en baissant progressivement les températures de consigne et mettre en place un ralenti de nuit.

Si le chauffagiste ne parvient pas à régler le chauffage, faire appel à un bureau d'étude.

Réglementation : l'article R171-11 du code de la construction et de l'habitation, indique que la température moyenne des pièces intérieures des locaux d'habitation doit être de 18°C pendant la saison de chauffe.

Jurisprudence : Une copropriété parisienne a été condamnée à 5 000 € d'amende pour avoir chauffé les appartements à 23,5°C. Surchauffe jugée préjudiciable en comparaison avec les normes prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 29 septembre 2004.

Certains logements sont trop chauffés, d'autres pas assez : pourquoi ? Que faire ?

2.1 Les causes des « déséquilibres »

En principe dans un immeuble, on doit avoir la même température partout. On parle d'équilibre de températures. Plusieurs raisons mènent au « déséquilibre » :

a) L'isolation thermique n'est pas homogène.

Certains logements donnent sur des parties très froides (exemple : exposition nord). L'isolation des murs est insuffisante ou a pu se dégrader. Pour chauffer correctement ces logements, il faut donc surchauffer les autres.

b) Les logements n'ont pas la même puissance de chauffe.

Certains copropriétaires ont changé leurs radiateurs sans demander l'avis du chauffagiste. L'augmentation de leur surface de chauffe se répercute sur les voisins par une baisse de la température de leurs radiateurs. Pour que ceux-ci bénéficient d'une température correcte, il faut alors augmenter la consigne générale.

c) Le réseau d'eau de chauffage vieillit.

La chaleur émise dans un logement dépend aussi du débit. Plus une canalisation est bouchée, plus le débit d'eau diminue, et moins on émet de chaleur. Or, quand un réseau vieillit, il se forme très souvent des boues et du tartre dans votre réseau.

2.2 Faire le point sur l'équilibrage de votre réseau

a) Repérer les déséquilibres

- Si on connaît bien la vie d'un immeuble, on sait vite s'il y a des déséquilibres, quelle est leur ampleur et où ils se situent.

- De façon très objective, s'il y a une différence de plus de 3°C entre deux appartements, les avantages (économiques et relationnels) d'un rééquilibrage ne sont plus à discuter.

b) Rechercher les causes

- Sollicitez votre chauffagiste pour qu'il installe (dans le cadre de son contrat) des capteurs de températures dans des logements témoins.
- Recensez, si c'est possible, les radiateurs qui ne sont pas d'origine.
- Faites le compte des radiateurs qui sont froids en partie basse.
- Recherchez les causes de l'embouage.
- Prenez en compte, les infiltrations d'eau qui peuvent exister dans les logements. Il existe des détecteurs d'humidité très simples d'utilisation permettant de quantifier l'humidité d'un mur.
- Contrôlez l'état de l'isolant situé en toiture, surtout s'il a plus de vingt ans.

2.3 Les solutions

a) Isolation partielle

- Le premier réflexe sera de résoudre les déséquilibres thermiques évidents, ce qui veut dire qu'il faudra isoler la toiture, traiter les problèmes des pignons froids, sous-faces de planchers en caves, des halls d'entrée, etc.
- Il faudra pouvoir expliquer en assemblée générale que ces isolations partielles vont permettre d'obtenir des économies pour tous. Le mieux serait de pouvoir chiffrer ces économies et mieux encore, tenter d'obtenir une garantie de résultat via un « *contrat de résultat* ».

b) Un bon désembouage.

Cette action qui consiste à enlever les « boues » de votre réseau, doit être menée selon les règles de l'art, aussi nous la détaillons dans notre guide *Bien gérer son chauffage collectif*.

c) L'équilibrage hydraulique : une opération délicate

Le rééquilibrage d'un circuit de chauffage est une intervention lourde qui demande du temps et doit être menée avec méthode. Il ne s'agit pas d'essayer de corriger le déséquilibre en tâtonnant sur le réglage de quelques organes. De tels « bricolages » ne procurent jamais de résultats à la hauteur du temps passé. Avant de procéder au rééquilibrage, il est indispensable de :

- réaliser un diagnostic de l'installation dans son ensemble
- prendre contact avec une entreprise spécialisée
- s'assurer que le réseau est désemboué

À consulter :

- *Le guide du bilan énergétique simplifié* (téléchargeable sur www.arc-copro.fr : chercher « Bilans »
- *Bien gérer son chauffage collectif*

Les adhérents collectifs de l'ARC Nationale peuvent contacter les bureaux d'études référencés par Copropriété-services.

Des aides via les CEE peuvent être obtenues dans certaines conditions, notamment pour :

- désembouage (BAR-SE-109 ; suivant cette fiche la durée de vie conventionnelle de cette intervention est de 12 ans (on peut donc la renouveler si besoin tous les 12 ans et bénéficier à nouveau d'une aide via un CEE)
- équilibrage de réseaux de chauffage (BAR-SE-104)

la totalité de ces fiches est consultable sur le site de l'ADEME (<https://calculateur-cee.ademe.fr>)

G. La renégociation et le contrôle des contrats de chauffage

Lire au préalable le début de ce chapitre : « Chauffage et ECS ».

Avant de vouloir renégocier votre contrat il faut être un minimum au fait de la qualité de l'entretien actuel. Pour cela il faut :

- Lire le contrat et voir dans quelle mesure il peut être amélioré.
- Faire le tour de la chaufferie et repérer les anomalies (le cas échéant il peut être utile de s'adjoindre les services d'un spécialiste qui établira un audit de l'installation que vous pourrez utiliser pour cette négociation)
- Etudier le carnet d'entretien entre autres pour relever les dates de remplacement des pièces.

L'ARC Nationale a rédigé un guide à ce sujet : « **Comment bien renégocier son contrat de chauffage ?** ».

Les points à vérifier dans votre contrat de maintenance P2

Dans le contrat :

1. Les installations de chauffage sont-elles bien définies et décrites?
2. Les opérations de maintenance sont-elles bien précisées ?
3. Un calendrier des opérations est-il fourni ?
4. Le contrat prévoit-il des opérations permettant d'assurer le suivi ou le contrôle (exemple : suivi des températures ; inscriptions dans le carnet de chaufferie) ?
5. Le contrat prévoit-il des opérations permettant de garantir un bon rendement (exemple : prise de température des fumées) ou des économies (ajustement des courbes de régulation, ralenti de nuit) ?
6. Le contrat contient-il tous les contrôles réglementaires ?

En chaufferie :

1. Propreté générale
2. Présence ou non de corrosion sur les chaudières et les tuyauteries
3. État du calorifuge des canalisations
4. Date d'entretien des extincteurs (obligatoire une fois par an)
5. Odeurs dans le local ou flaques d'eau au sol

Dans le carnet de chaufferie.

1. relevés systématiques des températures, du pH, du TH de l'eau, pressions réseaux
2. relevés des compteurs (appoints d'eau, ECS et gaz)
3. affichage des analyses de combustion
4. clarté des annotations
5. les opérations de maintenance correspondent-elles au calendrier du contrat ?

Si trop de points sont négatifs, il faut prendre contact avec le chauffagiste et revoir les conditions ou l'application du contrat. Par ailleurs, n'hésitez pas à remettre votre chauffagiste en concurrence pour avoir du recul par rapport à son contrat.

Les points à contrôler dans les contrats P1 et P3 :

- **Pour les contrats P1** (livraison de combustible) : exigez la transparence dans la fixation du prix du combustible et vérifiez les prix avec COPRO-GAZ. (cf. L 241-4 du Code de l'énergie)
- **Pour les contrats P3** : préférez ceux dits « transparents ».
Ils doivent notamment prévoir :
 - un calendrier de travaux sur toute la durée du contrat et avant chaque saison de chauffe.
 - la transparence sur le tarif horaire des techniciens et les marges faites sur le matériel
 - la remise des factures des matériels installés

- la fourniture du compte de ce qui a été dépensé et de ce qui a été versé et ce, chaque année
 - en fin de contrat, la remise à la copropriété de ce qui n'a pas été dépensé. Il est anormal que l'entreprise se partage avec vous ce pécule... il faut aussi être très vigilant lors de l'année finale du contrat P3, quant aux travaux qui sont effectués par l'entreprise et exigez d'en être averti au préalable, exigez aussi de garder en chaufferie les pièces remplacées, la confiance n'exclut pas le contrôle !
- **Pour les contrats avec « garanties de résultats » ou « à intéressement »**
Avec ces contrats, on passe d'une obligation de résultats à une obligation de moyens. Pour négocier un bon contrat il faut :
 - prévoir la pose de capteurs de température permanents dans des logements témoins
 - définir un objectif de consommation adapté
 - décompter les consommations réelles d'eau chaude sanitaire
 - prévoir en cas de dépassement des pénalités incitatives
 - envisager une renégociation de l'objectif de consommation si les consommations diminuent de plus de 10 %.

A noter : Vous pouvez contacter le pôle énergie-eau-rénovation pour vous aider dans vos négociations.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent se référer au guide :

» » « Comment bien négocier son contrat de maintenance »

H. Réaliser l'audit de sa chaufferie

Un BET (bureau d'études thermiques) peut intervenir à différentes étapes :

- pour un audit technique de la chaufferie ;
- pour la rédaction d'un cahier des charges pour la solution de travaux retenue ;
- pour la réalisation de l'appel d'offres ;
- pour le suivi des travaux (maîtrise d'œuvre) ;
- etc.

Un BET peut résoudre de nombreux problèmes liés au chauffage, à condition que son intervention soit bien préparée au départ et bien suivie par la suite.

Préparer l'intervention du BET

1. Faire son BES

Pour bien préparer l'intervention du BET, il est important de faire son BES (voir le chapitre « Réaliser le Bilan Énergétique Simplifié de sa copropriété »). Cela vous aidera à cerner les problèmes (surchauffe, déséquilibre de températures, matériel en fin de vie etc.) liés au chauffage dans la copropriété. Pensez à consulter les guides et les articles de l'ARC Nationale, ils vous aideront à faire le point.

2. Consulter différents BET

Après avoir fait ce travail préalable, vous aurez une meilleure idée de vos besoins. Vous pourrez donc bien préciser votre demande au BET, ce qui a plusieurs avantages :

- le BET vous fournit une prestation adaptée aux besoins réels de votre copropriété ;
- le BET sera stimulé par votre suivi et réalisera un travail encore meilleur que d'habitude.

Cela vous permettra de préparer un meilleur cahier des charges pour comparer les BET. L'ARC Nationale peut aider ses adhérents collectifs à rédiger ce cahier des charges.

3. BET et maîtrise d'œuvre

Attention, certains BET, notamment lorsqu'ils savent qu'ils vont avoir la maîtrise d'œuvre par la suite, n'hésitent pas à préconiser dans leurs audits des travaux bien plus importants que nécessaire, dont ils ne négocient pas les montants lors de la consultation des entreprises. C'est une manière pour eux d'augmenter leur bénéfice, car pour la phase de maîtrise d'œuvre, les BET sont payés au pourcentage du montant total des travaux.

Lorsque vous consultez des BET, il vaut donc mieux dissocier les phases d'audit ou d'appel d'offres, des phases de maîtrise d'œuvre, et choisir le BET lorsque sa mission précédente est déjà terminée. Ainsi le BET qui vous fait l'audit n'a pas d'intérêt à vous gonfler les travaux, parce qu'il sait qu'il n'a aucune garantie d'être retenu pour la suite... sauf s'il fait son travail consciencieusement.

Cette démarche est sans doute plus longue, mais elle permet un contrôle plus sûr du BE. Par principe il faut compter 1 an entre le début de la mission et la mise en route de la nouvelle installation, avec une phase travaux qui sera programmée pour un démarrage dès l'arrêt du chauffage.

4. Choisir un BET de confiance

Vous pouvez également choisir un bureau d'études en qui vous avez confiance. Évitez, par exemple, de prendre le BET recommandé par le syndic : dans ce cas de figure, le BET peut être tenté de remercier le syndic (qui lui a gentiment offert la mission sur un plateau) en gonflant la facture ou en ne négociant pas les prix à la baisse lors de l'appel d'offres (le syndic aussi est payé au pourcentage pour les travaux importants...)

Une liste de bureaux d'études thermiques et d'exploitants de chauffage est disponible pour les adhérents collectifs de l'ARC Nationale sur notre plateforme internet : www.copro-devis.fr

Les principales prestations des BET

1. Audit de la maintenance

À faire lorsque vous voulez savoir si votre chauffagiste respecte ou non son contrat de maintenance de la chaufferie. Cet audit commence par une étude du contrat. Une visite sur site permet ensuite de connaître l'état du matériel situé en chaufferie. Enfin, le thermicien établit un plan d'action qui détaille :

- Les carences du contrat
- Les carences de la maintenance
- Le matériel à remplacer
- Les préconisations d'amélioration

2. Audit énergétique

Un audit énergétique est une étude comprenant un état des lieux général du bien (caractéristiques thermiques et géométriques, indications sur les équipements de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, de refroidissement, d'éclairage), une estimation de la performance du bâtiment, s'appuyant le DPE et des propositions de travaux permettant d'atteindre l'amélioration énergétique du bâtiment.

Pour chaque proposition, l'audit devra indiquer une estimation des économies d'énergie du montant des travaux les principales aides financières mobilisables (nationales et locales).

Avant la loi Climat et Résilience, l'audit énergétique était obligatoire pour les copropriétés en chauffage collectif de plus de 50 lots. Actuellement il n'y a aucune obligation d'en réaliser un mais il peut permettre de déterminer un bouquet travaux apportant un gain énergétique d'au moins 35% pour que la copropriété soit éligible à MaPrimeRénov' Copro.

3. Équilibrage

En copropriété, le problème le plus fréquent (pour le chauffage) est la différence de températures de logements d'un même bâtiment : l'un est à 25°C quand l'autre est à 18°C. On parle d'un problème d'équilibrage. Les BET peuvent vous aider à corriger ce problème (voir le chapitre spécifique sur l'équilibrage).

4. Remplacement des chaudières

Un bon BET apportera beaucoup à votre rénovation de chaufferie. Il vous aidera :

- à déterminer les meilleures solutions techniques (puissance des chaudières, nombre de chaudières...)
- à réaliser un bon appel d'offres
- à négocier un contrat de chauffage avantageux

5. Diagnostic Technique Global (DTG)

Si cela est possible pour la copropriété, on sait maintenant que le meilleur audit est le DTG. Cet audit est confié à une équipe pluri-disciplinaire, dans laquelle on retrouve l'architecte et le thermicien mais aussi l'ingénieur financier si la copropriété veut bénéficier des aides de la Métropole du Grand Paris ou de ma ville de Paris.



Pour en savoir plus, lire le guide sur la rénovation :

►► « sortie courant 2022 »

4. L'ÉNERGIE SOLAIRE

A. Le photovoltaïque

Les panneaux solaires photovoltaïques permettent de fabriquer de l'électricité localement afin de faire baisser les charges des copropriétaires. Ces panneaux sont le plus souvent installés en toiture mais ils peuvent également être posés sur les ombrières d'un parking extérieur. Il existe différentes possibilités de mettre en place ce type d'installation.

Autoconsommation individuelle (ACI)

L'installation photovoltaïque est raccordée à un seul point de livraison ENEDIS qui alimente un seul équipement (ex : chaufferie, ascenseur, éclairage des parties communes).

Si aucune vente d'énergie n'est prévue, le dimensionnement de l'installation sera en correspondance avec la puissance de consommation du poste. Dans ce cas, ce modèle s'appelle ACI sans vente d'énergie.

Dans le cas contraire, le dimensionnement se fait selon les possibilités techniques et financières de la copropriété et le surplus est revendu, on parle d'ACI avec vente d'énergie. Dans ce cas, le titulaire du contrat de vente de l'énergie est la même personne morale que celle qui est titulaire du contrat de fourniture pour l'alimentation électrique du ou des équipements collectifs (syndicat des copropriétaires ou autre). Dans cette configuration, EDF a une obligation d'achat qui n'est pas soumise à la TVA, conformément à l'article 16 de la loi de finance rectificative du 14 mars 2012, ce qui permet au syndicat des copropriétaires de ne pas avoir à gérer la TVA.

Autoconsommation collective (ACC)

L'installation photovoltaïque est raccordée à plusieurs points de livraisons ENEDIS qui alimentent plusieurs équipements collectifs (chaufferie, ascenseur, éclairage des parties communes). Dans ce cas, les excédents de production ne sont pas vendus à un acheteur obligé mais répartis entre les consommateurs selon une clé de répartition. Ce modèle permet d'optimiser le taux d'autoproduction (simultanéité entre production et consommation).

La mise en œuvre d'une opération d'autoconsommation collective nécessite la création d'une entité morale dédiée appelée Personne Morale Organisatrice (PMO) qui peut revêtir plusieurs formes : association, syndicat des copropriétaires. Cette PMO sera garante vis-à-vis d'ENEDIS pour gérer la répartition de la production entre les tiers volontaires pour bénéficier de la production en autoconsommation.

Ce modèle d'autoconsommation collective peut aussi inclure une vente de l'excédent de production mais qui ne bénéficie pas de l'obligation d'achat avec EDF. Dans ce cas la vente d'électricité inclut de la TVA, chose que le syndicat des copropriétaires ne peut pas gérer n'étant pas soumis à cette dernière et n'ayant pas de numéro fiscal. Le recours à une PMO complexifie sensiblement les démarches et le processus d'autoconsommation du fait du véhicule juridique à déployer.

Nous incitons donc à dimensionner la production photovoltaïque au plus juste des besoins réels de consommation, sur compteur général ou sur le point de livraison le plus consommateur, ce qui correspond à un optimum technico-économique.

Par ailleurs, il faut savoir qu'il existe des structures commerciales qui proposent des services « clefs en main » où le syndicat des copropriétaires loue la toiture à la société qui s'occupera de concevoir le projet, faire les travaux, créer la PMO et gérer l'installation photovoltaïque.

Il existe aussi des structures de type coopératif dont la démarche est plus militante afin de promouvoir le photovoltaïque en résidentiel et en particulier en copropriété. Ces structures peuvent intervenir en tant que BE pour qualifier votre projet, et éventuellement vous accompagner dans sa mise en place et être aussi mandaté en tant que PMO, permettant ainsi pérenniser le projet.

B. Le solaire thermique

Les panneaux solaires dits thermiques produisent de la chaleur et non de l'électricité (par opposition aux panneaux photovoltaïques). Ils servent uniquement pour réchauffer de l'Eau Chaude Sanitaire (ECS) et non pour le chauffage des logements. L'ECS est réchauffée jusqu'à environ 30-35 °C puis stockée dans un ou plusieurs ballons avant d'être réchauffé à la température voulue (au moins 55 °C) grâce à un appoint électrique, gaz ou autre.

L'installation

Une production d'eau chaude sanitaire solaire est constituée :

- De capteurs solaires plats à circulation de liquide qui convertissent le rayonnement solaire en chaleur (augmentation de la température du fluide caloporteur) ;
- D'un échangeur de chaleur, généralement un échangeur à plaques, qui transfère la chaleur à l'eau sanitaire. Cet échangeur s'impose en France métropolitaine car le fluide qui circule dans les capteurs doit être protégé contre le gel ;
- d'un ballon de stockage de l'eau chaude, appelé « ballon solaire » ;
- d'un ballon d'appoint permettant de garantir le niveau de température de distribution durant les périodes d'ensoleillement insuffisant. Les équipements solaires sont généralement dimensionnés pour ne couvrir qu'une partie des besoins.

Un des inconvénient du soleil, outre qu'il ne brille pas la nuit..., c'est aussi que l'on a aucun moyen d'agir directement sur le flux de chaleur prodigué. Comme les capteurs sont sensibles à la surchauffe il est indispensable de prévoir quand la T° maximale du réseau d'ECS est atteinte, des solutions pour permettre aux capteurs de ne pas surchauffer. Soit en intercalant un radiateur dans le circuit (il diffusera l'excédant de chaleur dans l'air extérieur) soit en prévoyant une vidange automatique des capteurs avec un bac tampon.

La surface de capteurs nécessaire peut atteindre plusieurs centaines de mètres carrés.

Ils s'installent :

- Sur une toiture en terrasse ou sur le sol. Les rangées de supports inclinés sont suffisamment écartées pour qu'elles ne se fassent pas mutuellement de l'ombre et pour faciliter l'entretien ;
- Sur une toiture inclinée (ils peuvent alors être intégrés à la couverture) ou éventuellement sur un talus.

L'appoint peut être électrique ou bien être assuré par un ballon échangeur raccordé à une production par chaudières ou à un réseau de chaleur.

La régulation de la production d'eau chaude solaire repose sur l'installation de deux sondes de température : l'une située au niveau des capteurs solaires, l'autre en partie basse du ballon solaire. Les circulateurs sont mis en marche pour transférer l'énergie captée lorsque la température mesurée aux capteurs est supérieure à la température du ballon.

La présence d'un mitigeur thermostatique sert à limiter la température de distribution de l'eau chaude sanitaire à 60 °C au point de puisage. En été, la température de l'eau stockée dans le ballon solaire est en effet très élevée.

Intérêt et rentabilité

Les panneaux solaires thermiques présentent un intérêt assez faible du fait de leur rentabilité moyenne et de dysfonctionnements récurrents.

On constate régulièrement que des panneaux ont été installés pour bénéficier de certains labels mais qu'ils n'ont en réalité que peu ou pas fonctionné du tout. L'installation et l'entretien sont très importants et doivent être confiés à des spécialistes plutôt qu'à des chauffagistes classiques pour que le rendement de l'installation perdure dans le temps.

Du fait de l'augmentation des tarifs de l'eau et de l'énergie combinée à une baisse des coûts des panneaux, la rentabilité de ces systèmes devient plus intéressante que par le passé sans être miraculeuse.

Il faut aussi, dans la production solaire thermique de l'ECS¹, envisager des solutions de production solaire qui sortent du schéma classique des capteurs traditionnels.

En premier lieu le système solaire/PAC² qui est constitué d'un capteur solaire composé de nappes de tubes souples noirs déroulées à même le toit terrasse, lequel capte le rayonnement solaire qui se transmet au fluide caloporteur (eau glycolée) qui le traverse. Ce fluide abouti au primaire d'une pompe à chaleur qui concentre les calories pour les amener à des valeurs exploitables en ECS et en chauffage avec une gestion intelligente entre bouclage, ballon(s) de stockage et chauffage.

En l'absence d'apport solaire, et sauf à avoir des T° extérieures trop basses et nettement inférieures à 0° ou bien une couche de neige significative, le capteur se comporte comme un échangeur air/eau statique et présente alors l'avantage par rapport à un échangeur air/eau traditionnel de ne pas générer de nuisances à l'extérieur (pas de bruit de ventilateur ni de souffle d'air froid alentour, pas de nuisance visuelle car système posé sur la toiture terrasse).

De par son fonctionnement il ne nécessite pas de système de dissipation en cas de baisse des besoins comme sur les systèmes ECS solaires 'classiques' car les surchauffes sont limitées. De surcroît la pose est facile et rapide (les rouleaux de tubes, fait sur mesures en usine sont tous 'manu portables') et les surcharges sur la structure du toit sont extrêmement limitées.

Par contre cette solution nécessite une surface d'échange suffisante pour apporter l'énergie primaire gratuite à la PAC, et comme pour tous les systèmes thermodynamiques, le recours à un appoint électrique sur les ballons est indispensable.

Certains industriels proposent aussi des panneaux solaires qui sont à la fois photovoltaïques et thermiques...on peut supposer que c'est un peu la quadrature du cercle et que cela répond à tous les besoins...mais plusieurs problèmes se posent dans cette configuration :

- un rendement moindre tant pour la production électrique que thermique (une perceuse/visseuse n'est jamais aussi bonne qu'une visseuse et une perceuse..)
- la maintenance est plus complexe et nécessite des entreprises qualifiées dans les 2 domaines : la maintenance de type chauffage et la maintenance de type électrique, ce qui est rarement le cas de la plupart des entreprises ou leurs salariés.
- la durée de vie des panneaux solaires photovoltaïques est à minima de 30 ans, je ne suis pas sûr qu'elle soit la même pour le réseau thermique qui risque de s'encrasser avec le glycol au fil des ans, que fait-on quand l'un des 2 est HS, on change aussi ce qui fonctionne ?

Bref, il semble que pour une copropriété, ce type d'installation, plutôt destinée aux particuliers, soit une fausse bonne idée.

En termes d'énergies primaires, que ce soit pour le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire collective, il peut être pertinent d'envisager la géothermie.

Souvent ce terme évoque auprès du public des forages profonds et coûteux, impliquant des moyens logistiques importants pour leur mise en œuvre et leur exploitation.

Une géothermie de proximité est toutefois possible, pour peu que l'on dispose d'un terrain à la géologie et la surface adaptées et pour lesquels les moyens mis en œuvre seront ajustés.

Si votre terrain et votre sous-sol s'y prêtent (l'absence d'ouvrages enterrés est notamment primordial) des forages de profondeur adaptée et disposés suivant un maillage précis permettront d'installer des « sondes » fonctionnant en circuit fermé étanche (une sonde comporte un tube aller et un tube retour dans lequel un fluide caloporteur circule).

L'ensemble des sondes est réuni à un circuit animé par un circulateur et raccordé au primaire de la pompe à chaleur. Les calories captées du sol sont ainsi utilisées et 'amplifiées' par le système thermodynamique, le fluide caloporteur refroidi repart vers les sondes.

¹ ECS : eau chaude sanitaire

² PAC : pompe à chaleur

Un tel système à une inertie très importante et le volume géologique concerné par le champ de sondes peut mettre plusieurs années à atteindre son point d'équilibre en termes de T° .

Ce type de système ne nécessite que peu de maintenance par rapport à système 'ouvert' constitué de puits de captage et de diffusion pour lequel on doit régulièrement nettoyer les puits qui ont tendance à s'ensabler. En outre il ne nécessite pas la présence en sous-sol d'une nappe phréatique. L'impact visuel en surface est très limité et les nuisances (bruit et courant d'air) nulles comparées à celles de PAC air/air.

5. RÉGLEMENTATIONS

A/ Obligations « chauffage et ECS »

Température d'eau chaude sanitaire (ECS)

L'arrêté du 30 novembre 2005 définit les températures maximales et minimales d'eau chaude sanitaire aux points de puisage (en sortie de robinet) et en chaufferie afin d'éviter les risques de brûlure et de prolifération de la légionellose :

- Dans les pièces destinées à la toilette, la température maximale de l'ECS est fixée à 50 °C ;
- Dans les autres pièces, la température maximale de l'ECS est fixée à 60 °C ;
- Lorsque le volume entre le point de mise en distribution et le point de puisage le plus éloigné est supérieur à 3 litres, la température de l'ECS doit être supérieure ou égale à 50 °C en tout point du système de distribution, à l'exception des tubes finaux d'alimentation des points de puisage ;
- lorsque le volume total des équipements de stockage est supérieur ou égal à 400 litres, la température minimale de l'ECS est de 55 °C en sortie des équipements de stockage ou portée à une température suffisante au moins une fois toutes les 24h.

Compteurs d'ECS (Eau Chaude Sanitaire)

Lire absolument le chapitre sur « les compteurs d'eau » et le paragraphe spécifique sur l'ECS.

Dans le cas d'une production collective d'eau chaude, il y a obligation (article 174-2 du CCH) de s'équiper de compteurs individuels, sauf si :

- Le nombre de points de mesure est supérieur à deux fois le nombre de locaux occupés à titre privatif ;
- Plus de 15 % des points de mesure ne sont pas accessibles (si les canalisations ne comportent pas de parties rectilignes, accessibles et visitables, d'au moins 35 cm de longueur).
- L'immeuble comporte seulement deux locaux occupés à titre privatif.

Individualisation des frais de chauffage

La réglementation relative à l'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs est constituée par le décret du 30 mai 2016 et l'arrêté du 30 mai 2016. Un chapitre suivant traite de ce sujet.

- Voir Chapitre : « **L'individualisation des frais de chauffage** »
- Loi ELAN art. 41 et décret du 22 mai 2019 / arrêté du 3/09/2019.

Sécurité des chaudières dont la puissance est inférieure à 70 kW

Si votre chaudière a une puissance inférieure à 70kW (bâtiments de moins de 8-10 logements avec l'eau chaude collective), les règles sont différentes et moins contraignantes que pour les installations de plus de 70 kW.

C'est l'arrêté du 2 août 1977 qui détaille les obligations à respecter en cas d'installation nouvelle ou de grosse rénovation de la chaufferie.

La conformité des chaufferies (+ 70 kW)

L'arrêté de 23 juin 1978, définit toutes les obligations de sécurité incendie dans les chaufferies où il y a plus de 70 kW de puissance (bâtiments de plus de 8 logements avec l'eau chaude). Cet arrêté s'applique en partie à toutes les chaufferies. Une lettre ministérielle du 21 novembre 1978, précise que les dispositions de l'arrêté ne s'appliquent pas pour les : «... installations nouvelles dans les bâtiments anciens, destinées à remplacer les installations antérieures...lorsqu'elles conduisent à des modifications immobilières

importantes. » Vous n'avez donc pas d'obligation, même si cela est conseillé, de changer la porte de votre chaufferie si elle est encore d'usage ou de projeter un flocage thermique sur les murs de la chaufferie.

A noter : si vous avez une chaudière légèrement supérieur à 70 kW, sachez que lors d'une rénovation de chaufferie vous pouvez redimensionner votre chaufferie afin d'être sous le seuil des 70 kW car il est vraisemblable que la puissance de l'ancienne chaudière a été surévaluée à une époque où l'énergie n'était pas aussi chère, que les hivers étaient globalement plus rude et que le confort primait sur tout autre considération, et ainsi le coût de rénovation de la chaufferie sera bien moins onéreux.

Entretien des chaudières

Le décret 2009-649 du 9 juin 2009, précise les modalités obligatoires d'entretien des chaudières. Voir le premier paragraphe du chapitre B pour tout savoir sur ce décret.

Livret de chaufferie

Lire le 2nd paragraphe du chapitre B pour tout savoir sur ce décret.

Le décret n°2009-648 du 9 juin 2009, impose une tenue précise du livret de chaufferie pour toute chaudière supérieure à 400 kW. Si vos chaudières ont une puissance inférieure, il faut obligatoirement négocier précisément ce qui sera reporté dans ce livret sous peine de n'y retrouver que des informations incomplètes.

Contrôle périodique des chaufferies

Lire le 2nd paragraphe du chapitre B pour tout savoir sur ce décret.

Le décret n°2009-648 du 9 juin 2009, impose que le chauffagiste soit contrôlé par un bureau de contrôle indépendant tous les deux ans, si vous avez une chaudière d'une puissance supérieure à 400 kW.

Le règlement européen « Eco-conception »

Le Règlement européen n°813/2013 du 2 août 2013 s'applique aux chaudières neuves de moins de 400kW (copropriété de 30 logements environ) permettant la production d'énergie pour le chauffage seul ou le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Ce règlement européen (contrairement à une directive européenne) s'applique de plein droit dans les pays membres sans qu'il soit nécessaire de le transposer dans le droit national. Ce règlement impose de nouvelles exigences (rendements minimaux, limitation des émissions de polluants ...) et certains types de chaudières ne seront plus disponibles sur le marché à partir du 26/09/2015. Les exigences seront encore renforcées à partir du 26/09/2018 et seules les chaudières les plus performantes resteront commercialisées sur le marché.

B/ Les réglementations « entretien chaudière »

Lors de l'été 2009 ont été publiés, deux décrets et arrêtés visant à améliorer l'entretien des chaudières donc leur rendement, et qui permettent ainsi de faire baisser les consommations d'énergie et émissions de CO2.

Les obligations sont différentes selon que vous avez une chaudière dont la puissance est située entre 4 et 400 kW ou une chaudière dont la puissance est supérieure à 400 kW.

Maintenance obligatoire des chaudières de puissance comprise entre 4 et 400 kW

Décret no 2009-649 du 9 juin 2009

Les opérations de maintenance obligatoire.

L'objectif de ce décret est de rendre obligatoire l'entretien des chaudières par un professionnel et de normaliser cet entretien, ce qui n'était pas le cas actuellement pour les petites chaudières. Il s'agit donc d'une visite de maintenance annuelle minimum au cours de laquelle un certain nombre d'opérations seront effectuées, à savoir :

- démontage et **nettoyage du brûleur et de la chaudière** ;
- **analyse du rendement de la chaudière** ;
- **mesure du taux de monoxyde de carbone (CO)**, avec injonction de mise à l'arrêt de la chaudière si le taux de CO est important (soit un taux supérieur à 50 ppm. *ppm signifiant « partie par million »*) ;
- **évaluation du degré de pollution rejetée** (taux d'oxyde d'Azote - le symbole chimique est NOx) en fonction de l'âge du brûleur et de la chaudière.

Il est important de rappeler qu'un contrat d'entretien est obligatoire pour toutes les installations de chauffage collectif, et ceci quelque soit le type d'équipement (fuel/gaz/biomasse/PAC/réseau de chaleur/chauffage par le sol électrique...)

Contrôle périodique des chaudières d'une puissance supérieure à 400 kW

Décret n° 2009-648 du 9 juin 2009

À noter : Les immeubles rattachés à un réseau de chauffage urbain ne sont pas concernés.

a) Les obligations

Tous les deux ans une entreprise de contrôle accrédité par le Cofrac (COmité FRançais d'ACcréditation) devra faire un contrôle de l'efficacité énergétique de la chaufferie, à la charge de la copropriété. Notez bien que le chauffagiste ne peut pas faire ce contrôle lui-même, car le contrôle se fait **en même temps** que les opérations de maintenance habituelles. Si ces contrôles ne sont pas faits, des amendes de classe 5 (c'est-à-dire une amende forfaitaire de 1 500 € doublés en cas de récidive) sont prévues. (art R 226-10 du code de l'environnement).

b) Le délai d'application

La copropriété doit avoir effectué ce premier contrôle avant **le 9 Juin 2011**.

c) Les opérations de contrôle

L'organisme de contrôle doit :

- **mesurer le rendement de combustion** contrairement avec l'exploitant ;
- **calculer le rendement de la chaudière** : en prenant en compte les pertes par rayonnement de la chaudière, on connaît ainsi la différence précise entre l'énergie livrée et l'énergie réellement transmise dans l'eau de chauffage ;
- **mesurer la teneur des polluants atmosphériques** (il s'agit des Oxydes d'Azotes dont le symbole chimique est « **NOx** ») dans les fumées, afin de contrôler si l'exploitant prend les mesures nécessaires à leur limitation ;
- **vérifier le bon fonctionnement des organes de contrôle** (thermomètre, baromètre) ;
- donner un avis sur l'état de tous les équipements situés en chaufferie ;
- contrôler la tenue **rigoureuse** du carnet de chaufferie.

Des rendements minimaux doivent être respectés (R 224-23 et 24 du code de l'environnement). Si vous n'atteignez pas ces rendements le chauffagiste a pour devoir de vous proposer des solutions voire des travaux. Notez que rien ne vous empêche (au contraire) de faire jouer la concurrence.

Pour les polluants (NOx), l'organisme compare les valeurs mesurées à des valeurs **indicatives** et donne des précisions quant aux changements de matériels nécessaires pour atteindre les seuils normaux.

Le rapport doit être annexé au carnet de chaufferie, sous peine d'amende de classe 3. (forfait de 68 € pouvant aller jusqu'à 450 € en cas de retard de paiement).

De son côté l'exploitant doit réaliser un contrôle de combustion à la remise en marche du chauffage puis tous les 3 mois, analyses annexées au carnet de chaufferie. Notez que pour les chaudières dotés d'un brûleur à air pulsé (demandez à votre chauffagiste pour savoir si vous êtes concernés) un nouveau réglage de ce brûleur doit être effectué à chaque contrôle afin d'optimiser les rendements.

Important : Il faut dès aujourd'hui introduire un avenant à votre contrat rajoutant une clause de pénalité au cas où le rapport du bureau de contrôle ferait ressortir des carences de maintenance. Par ailleurs le décret précise que le chauffagiste a 3 mois à compter de la réception du rapport pour être en conformité avec les observations du rapport.



Pour en savoir plus, lire le guide :

►► « Le fonctionnement et l'entretien d'une chaufferie »

IV.2. Les économies d'énergie

GUIDE DU BILAN ENERGÉTIQUE SIMPLIFIÉ

Vous voulez mettre en place un programme simple d'économies d'énergie sans travaux ?

Alors vous devez absolument lire et pratiquer le guide du Bilan Énergétique Simplifié, mis au point pour nos adhérents conseillers syndicaux.

Voir sur le site Internet de l'ARC Nationale le sommaire complet.

1. LES TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES

I. Changement de réglementation pour une rénovation collective de parties privatives.

La loi Grenelle et son décret d'application n°2012-1342 du 3 décembre 2012 introduit la notion de **travaux privatifs d'intérêt commun**. Qu'est-ce donc ?

Dans les copropriétés dotées d'un chauffage collectif, faire des économies d'énergie est ce qu'on appelle « un intérêt commun ». En effet chaque action d'économies d'énergie réalisée de manière collective, qu'elle soit réalisée en parties privatives ou en parties communes permet de réduire les consommations globales de la copropriété.

Pour les travaux sur parties communes le syndicat des copropriétaires est, de fait, en droit de proposer des travaux en assemblée générale. Mais lorsqu'il s'agit de parties privatives le syndicat n'avait jusqu'alors aucun moyen juridique de mettre en œuvre une politique de rénovation commune. La loi Grenelle met aujourd'hui l'enjeu énergétique au-dessus de la notion de propriété individuelle, seulement pour les économies d'énergie certes, mais cette évolution est tout de même importante et nécessite d'être bien comprise pour être mise en œuvre.

II. Quelles sont les parties privatives concernées par cette mesure ?

Cette mesure concerne en premier lieu la rénovation des **fenêtres**. En effet bien souvent les copropriétaires remplacent leurs fenêtres au fil de l'eau. Cela à plusieurs conséquences :

- Les performances thermiques ne sont pas homogènes. Il en résulte que les personnes ayant changé leurs fenêtres ne bénéficient qu'en petite partie des économies d'énergie résultant de cette rénovation.
- L'aspect extérieur de la façade n'est pas homogène.
- Certaines fenêtres sont mal posées faute de personne qualifiée pour la réception des travaux.
- Certaines fenêtres remplacées ne disposent pas de dispositif de ventilation permettant de renouveler l'air du logement correctement. Il en résulte une augmentation de l'humidité ce qui peut entraîner de la condensation voire des moisissures.
- L'achat individuel de fenêtres est moins intéressant qu'un achat groupé. On estime les économies entre 20% et 50% selon l'importance de la commande.

Les autres travaux sur parties privatives qu'il est possible de faire voter en assemblée concernent :

- La rénovation ou l'installation d'occultations, stores ou volets.
- La rénovation des radiateurs et de leurs organes de réglages (régulation)

III. Comment sont réparties les dépenses pour les travaux privatifs d'intérêt commun.

Les travaux sur parties privatives ne changent pas le statut de ces ouvrages. Les fenêtres restent donc des parties privatives ce qui signifie que leur entretien et leur rénovation restent à la charge de chaque copropriétaire. Ainsi la quote-part portant sur le remplacement de fenêtre n'est pas déterminée en fonction des tantièmes de copropriété mais **en fonction du coût réel de chaque fenêtre rénovée**. Il en est de même pour les robinets de radiateur.

Si en revanche un logement a déjà changé toutes ces fenêtres, celui-ci ne paiera aucune charge liée à la rénovation des fenêtres de ses voisins.

IV. Comment vote-t-on des travaux sur parties privatives ?

Ces travaux se votent à la majorité de l'article 25-1. C'est-à-dire la majorité des copropriétaires (même non représentés), avec possibilité d'un deuxième vote à l'article 24 (majorité des présents et représenté) si le vote à l'art 25 réuni au moins 30% des tantièmes.

Il faut souligner ici le fait que même les copropriétaires ayant déjà changé leurs fenêtres participent au vote.

V. Faut-il changer toutes les fenêtres ?

Non et heureusement. La loi dit que seules les fenêtres de plus de 10 ans et n'ayant pas de performance équivalente doivent être changées. Cette notion d'équivalence n'est pas très précise et il faut réussir à trouver un moyen « juste » permettant de savoir exactement quelles fenêtres devront être changées : travaux de même type ou travaux aboutissant aux mêmes performances.

VI. Comment mettre en œuvre cette nouvelle mesure ?

Il y a tout d'abord une phase d'étude préalable permettant de mieux cibler la question et de sensibiliser les copropriétaires.

Premièrement il est conseillé d'élaborer un programme de travaux avec l'assistance d'un architecte, d'un thermicien et d'un ingénieur financier. Ceci permet de quantifier les économies d'énergie liées à la rénovation des fenêtres et de choisir un modèle adapté aux attentes des copropriétaires. (voir le guide sur l'audit énergétique et le diagnostic technique global)

Deuxièmement, les conseillers syndicaux doivent mener une campagne d'information pour mobiliser le syndicat : intérêt et impact des travaux, enjeux, économies, temps de retour sur investissement, confort accru.

Troisièmement un questionnaire concernant les fenêtres est envoyé aux copropriétaires pour leur demander s'ils ont déjà rénové leurs fenêtres. Ceci nous donne une indication du pourcentage de fenêtres à rénover.

Quatrièmement prendre l'avis de professionnels (bureau d'étude, installateur de fenêtres) sur la qualité des vitrages rénovés.

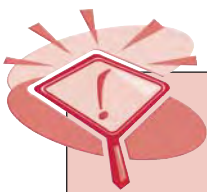
Ensuite il faut faire un choix technique et le communiquer aux copropriétaires.

Aujourd'hui l'arbitrage le plus courant est celui-ci :

- Les fenêtres non rénovées depuis l'origine du bâtiment doivent être remplacées (systématique) ;
- Les fenêtres installées il y a plus de 10 ans doivent être rénovées (critère indiscutable).

Cependant les copropriétaires ayant changé leurs fenêtres doivent pouvoir le justifier. S'ils ne le peuvent pas il est important de leur proposer la visite du thermicien qui saura attester de la performance thermique des vitrages.

Outre le suivi des réponses et les relances nécessaires il faut également gérer les personnes ayant voté contre et qui doivent cependant se plier à la décision collective. Cela peut paraître effrayant à première vue mais dans les faits, on s'aperçoit qu'une rencontre avec ces personnes est indispensable et permet généralement de résoudre le problème. Il faut alors essayer de comprendre leur réticences et leur expliquer l'importance de ces travaux, les rassurer sur le montant des travaux et sur les moyens de les financer. Il s'agit là d'un travail de communication, cela demande donc du temps et de l'énergie et généralement les membres du conseil syndical sont les plus à même pour remplir cette mission.



Le + ARC-Services

- Nous conseillons vivement que la copropriété conserve la maîtrise d'ouvrage des travaux (conformément à la loi) plutôt que laisser à chaque copropriétaire le soin de contacter des entreprises individuellement (conformément au décret). Pour plus de précisions méthodologiques, n'hésitez-à à contacter le pôle Energie-Eau-Rénovation de l'ARC Nationale.

2. ELECTRICITÉ : LIMITER LES CONSOMMATIONS

I. L'ÉLECTRICITÉ EN COPROPRIÉTÉ

Dans les copropriétés, l'électricité est utilisée pour de nombreux usages communs : éclairage, ascenseur, pompes de chauffage, ventilation mécanique contrôlée, extracteurs en parkings, etc.

La première préoccupation d'une copropriété est d'assurer la sécurité contre les risques induits par l'électricité : incendie, électrocution, etc.

Depuis peu, un autre objectif est apparu : faire des économies d'électricité. Différentes raisons expliquent cette nouvelle préoccupation :

- une volonté de « **respect de l'environnement** » ;
- le contexte à la hausse des prix de l'énergie et les inquiétudes concernant les évolutions futures du prix de l'électricité ;
- l'existence d'offres plus variées du fait de l'apparition de différents fournisseurs.

II. À QUOI BON ÉCONOMISER L'ÉLECTRICITÉ ?

Malheureusement, de trop nombreux acteurs, souvent de bonne foi, font croire aux copropriétés qu'il est inutile de faire des économies d'électricité en France, sous prétexte qu'elle est produite à partir de centrales nucléaires... Il faut donc rappeler que l'électricité consommée en France ne provient pas uniquement de l'énergie nucléaire, mais aussi de centrales thermiques qui fonctionnent au gaz, au fioul ou au charbon et qui émettent de très importantes quantités de gaz à effet de serre (jusqu'à 800 g/kWh).

Pour lutter contre le changement climatique, il est donc nécessaire aussi de réduire les consommations électriques. Cela devrait également limiter le nombre de centrales nucléaires, et donc les risques et les « **inconvenients** » (gestion des déchets nucléaires, exploitation du minerai) liés à leur exploitation.

Les aléas géopolitiques mondiaux que l'on connaît depuis la guerre en Ukraine perdurent avec les événements du proche orient et les menaces sur l'approvisionnement en pétrole via le détroit d'Ormuz..

La décision française de la relance du programme nucléaire va demander des années voir des décennies avant de donner des résultats tangibles et en parallèle le bien fondée de énergie renouvelables est remis en cause.

Le dicton qui dit que "*la meilleure énergie est celle que l'on ne consomme pas*" prend donc de plus en plus de sens !

III. CONSOMMATIONS ET COPROPRIÉTÉS

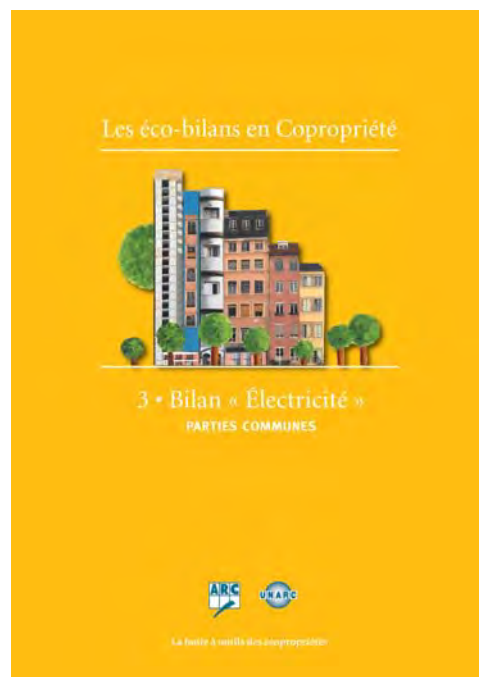
La question des consommations collectives électriques, primordiale comme on vient de le voir, doit donc être abordée en copropriété. Pour arriver à faire baisser ses consommations électriques, repérer les dérives ou vérifier l'impact de mesures d'économies d'énergie, il est essentiel de connaître :

- la consommation annuelle :
 - si elle est en hausse ou en baisse par rapport aux années précédentes,
 - si le niveau moyen de consommation est normal.

IV. PAR OÙ COMMENCER POUR FAIRE DES ÉCONOMIES D'ÉLECTRICITÉ

Pour atteindre ces objectifs, nous proposons dans le livret « éco-bilan : électricité » une démarche simple, en quatre étapes :

- 1) Faire l'état des lieux ;
- 2) Savoir combien on consomme ;



- 3) Savoir si cette consommation est normale ;
- 4) Mettre fin aux anomalies et faire baisser la consommation.

➔ Cet éco-bilan est disponible gratuitement sur notre site internet. (www.arc-copro.fr)

V. Quelques petites économies à réaliser en chauffage collectif

Pour les copropriétés en chauffage collectif, certaines petits gestes peuvent être mises en place pour réaliser des économies d'électricité. Ces actions ayant lieu dans la chaufferie, il vaut mieux demander à votre chauffagiste de réaliser ces actions.

1) Eteindre les régulateurs

Les régulateurs des réseaux de chauffage sont souvent allumés dans les chaufferies même après l'arrêt du chauffage. Quand il s'agit d'automates pilotant aussi la production d'ECS, c'est normal qu'ils restent allumés. En revanche, les régulateurs affectés uniquement au chauffage doivent être mis en veille ou éteints. Un régulateur allumé pendant toute la période d'arrêt du chauffage équivaut à laisser une ampoule de 50 W inutilement allumée pendant un mois.

2) Eteindre les pompes de charge du filtre magnétique

Lorsque le chauffage est arrêté durant l'été, beaucoup de chaufferies ont leur pompe de charge du filtre magnétique encore en fonctionnement. Le problème est que, vu que le chauffage est à l'arrêt, le fonctionnement de la pompe est inutile puisqu'elle fonctionne en recyclage.

3) Fermer les vannes d'isolement

Dans le cas d'un réseau de chaleur, beaucoup d'exploitants négligent l'importance des pertes par conduction à l'intérieur des canalisations.

En effet, pendant les périodes d'arrêt du chauffage, on constate trop souvent que les vannes d'isolement des réseaux de chauffage ne sont pas fermées.

Les pompes des réseaux de chauffage sont arrêtées, certes, mais si les vannes d'isolement ne sont pas fermées, la chaleur se propage par conduction à partir de la boucle primaire vers les premiers mètres des circuits de chauffage (réchauffant ceux-ci inutilement), d'où des pertes d'énergie facilement évitables lesquelles risquent d'être comptabilisées par votre fournisseur d'énergie primaire.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

▶▶ Liste à la fin de ce guide

3. L'INDIVIDUALISATION DES CHARGES DE CHAUFFAGE

I. Une législation chamboulée par la loi sur la loi de transition énergétique pour la croissance verte : précisions et retour en arrière

L'installation de compteurs ou de répartiteurs de frais de chauffage dans les immeubles dotés d'un chauffage collectif est une mesure censée permettre de réaliser de 5 à 15 % d'économies d'énergie, ceci sans faire de travaux... Mais ceci reste très théorique et est très contesté.

Depuis le décret du 23 avril 2012 et l'arrêté du 27 août 2012, l'obligation de mettre en place la répartition des frais de chaleur est effective pour certaines copropriétés, quand la consommation énergétique est supérieure à 150 ou 190 kWh par m² de surface habitable, le seuil variant suivant la quantité de radiateurs équipés de robinets thermostatiques.

La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte, promulguée le 18 août 2015, a apporté dans ses articles 26 et 27 des modifications significatives dans le déploiement des dispositifs de comptage. Le texte a été complété du décret et de l'arrêté du 30 mai 2016 :

- **Modification de l'article L241-9 du Code de l'énergie – et donc des conditions de dérogation à l'installation du dispositif.** Il pourra être dérogé à l'obligation « en raison d'une impossibilité technique (nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage) ou d'un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage ».
- **Modification des seuils de consommation énergétiques déterminant l'obligation de répartir les charges au prorata des consommations (arrêté du 30 mai 2016 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs) :**
 - a. Si la consommation en chauffage de l'immeuble est **supérieure à 150 kWh /m²SHAB /an**, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le 31 mars 2017 ;
 - b. Si la consommation en chauffage de l'immeuble est comprise **entre 120 kWh /m²SHAB /an et 150 kWh /m²SHAB /an**, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2017 ;
 - c. Si la consommation en chauffage de l'immeuble est **inférieure à 120 kWh /m²SHAB /an**, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2019.
- **Création d'un nouvel article 24-9 dans la loi du 10 juillet 1965. La question de l'installation de répartiteurs de frais de chaleur devra être mise à l'ordre du jour dans les copropriétés n'étant pas encore équipées.** Cette obligation entre en vigueur dans les 6 mois après la publication du texte.
- **Des contrôles pourront avoir lieu et des amendes seraient infligées en cas de non-respect des dispositions légales :** après une première mise en demeure d'installer des compteurs ou répartiteurs, une amende qui peut aller jusqu'à 1500 € par logement pourra être infligée à la copropriété. **Chaque copropriété devra être en mesure :**
 - **Soit de prouver qu'elle s'est conformée à l'obligation.**
 - **Soit de prouver qu'elle en est réglementairement exonérée.**

II. Pourquoi la loi n'est pas si contraignante que ça ?

Le nouveau décret contraint uniquement à poser des appareils de mesure déterminant « *la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif* », ce que seuls permettent les « **compteurs d'énergie thermique** ». Mais comme ces compteurs d'énergie thermique ne peuvent être installés que sur des réseaux de distribution de chauffage dits « *horizontaux* » (voir schéma n°1 ci-dessous) assez peu répandus en copropriété, **une minorité d'immeubles est donc concernée par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage.**

En effet, la majorité des immeubles possède une distribution du chauffage « *verticale* » (voir schéma n°2 ci-dessous), configuration qui permet seulement d'installer des **répartiteurs de frais de chauffage**. Or les répartiteurs ne mesurent pas une « quantité de chaleur », mais simplement **une température ponctuelle**, ils ne sont donc pas visés par cette obligation. La majorité des copropriétés a donc le choix d'individualiser ou non les frais de chauffage.

Rappelons qu'une « quantité de chaleur » est une notion de physique qui a un sens précis, défini en droit français par le décret n°61-501 du 3 mai 1961. Ce décret se base sur le « Système international d'unités » (SI) qui a été officiellement adopté en 1960. C'est le système d'unités reconnu par les scientifiques qui est le plus largement employé au monde. L'unité officielle de la quantité de chaleur est le Joule, dont le kWh est l'unité-équivalente la plus utilisée.

1. Les compteurs d'énergie thermique

Ce sont les normes de la série NF EN 1434 – conformes aux normes européennes sur le sujet – qui s'appliquent aux compteurs d'énergie thermique. La norme précitée définit les compteurs d'énergie thermique comme des instruments destinés à mesurer l'énergie thermique et rappelle qu'ils fournissent la quantité mesurée en unités SI.

Un compteur d'énergie thermique s'installe sur des réseaux horizontaux, c'est-à-dire qu'il n'y a qu'une entrée de chauffage par logement et donc une seule « boucle de chauffage » par logement :

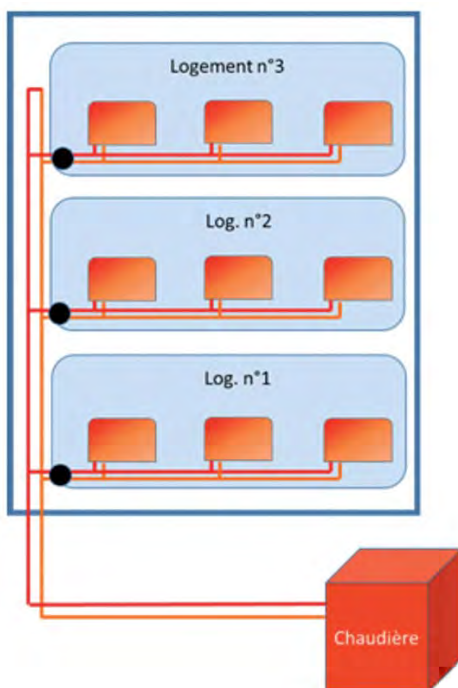


Schéma n°1 : réseau horizontal avec emplacement des compteurs d'énergie thermique (cercles noirs) et exemple de compteur d'énergie thermique

Un compteur d'énergie thermique est composé de deux sondes de températures (l'une mesure la température de l'eau qui entre dans le logement, et l'autre celle qui sort), ainsi que d'un débitmètre qui mesure le débit qui passe dans l'installation de chauffage du logement.

Le compteur d'énergie mesure ainsi la quantité de chaleur délivrée dans le logement d'une manière techniquement indiscutable.

2. Les répartiteurs

C'est la norme NF EN 834 de septembre 2013 qui s'applique aux répartiteurs NF EN 1434 – conformes aux normes européennes sur le sujet.

Un répartiteur mesure la température ponctuelle des radiateurs et suite à de nombreuses extrapolations, il estime la répartition des charges de chauffage entre logements. Le résultat de ces petites « **boîtes noires** » est généralement très imprécis du fait à la fois de toutes ces extrapolations, et de l'écart important entre les hypothèses de ces calculs et la réalité du fonctionnement d'une installation de chauffage.

Contrairement aux compteurs d'énergie thermique, les répartiteurs de frais de chauffage ne permettent pas « de déterminer la consommation de chaleur particulière de chaque corps de chauffe » (c'est-à-dire de chaque radiateur), et ils n'ont « aucune unité d'énergie physique », ainsi que le rappelle la norme NF EN 1434.

De plus, contrairement aux compteurs d'énergie thermique, ils ne tiennent pas compte de la chaleur apportée par les canalisations de chauffage situées à l'intérieur des logements. Or cette chaleur, **non mesurée par le répartiteur**, est souvent non négligeable, et suffit parfois à chauffer un logement, alors que les radiateurs sont coupés (et que les répartiteurs sont donc à « zéro »).

En conclusion, les répartiteurs ne permettent pas de mesurer la quantité de chaleur fournie à chaque logement par le chauffage collectif.

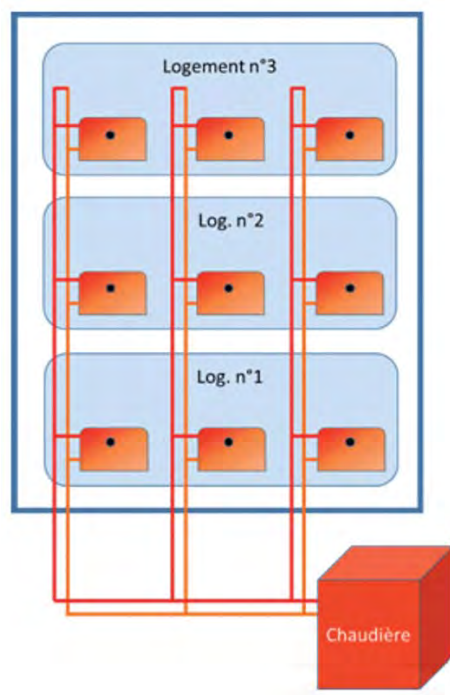


Schéma n°2 : réseau vertical avec emplacement des répartiteurs (points noirs) et exemple de répartiteur

III. Modifications des seuils de consommations relatif à l'arrêté du 30/05/2016

⇒ **Création de l'article 71 de la loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018 a modifié l'article R.241-7 du code de l'énergie (1) portant sur les prescriptions en matière d'individualisation des frais de chauffage édicté par la Loi de Transition Énergétique pour une Croissance Verte (LTECV) d'août 2015.** Cet article de loi a ajouté la possibilité aux copropriétaires de pouvoir déroger à l'obligation en prouvant que l'opération d'individualisation des frais de chauffage dès lors qu'elle n'est pas rentable ou techniquement possible. Les deux principales nouveautés :

- La hiérarchisation des solutions techniques : compteur thermique, répartiteur de frais de chauffage, solution alternative ;
- La prescription d'un seuil d'éligibilité à 80 kWh/m² avec une échéance de mise en œuvre au 25 octobre 2020 alors qu'il n'y avait pas de seuil dans la précédente réglementation.

⇒ **Le décret n°2019-496 du 22 mai 2019 qui modifie le contexte de mise en œuvre de cette opération qui reposait précédemment sur le décret n°2016-710 du 30 mai 2016 et l'arrêté du 30 mai 2016 (ayant modifié l'arrêté du 27 août 2012) relatif à la répartition des frais de chauffage dans les appartements collectifs.** Désormais le seuil de consommation pour lequel l'individualisation des frais de chauffage est obligatoire est diminué à 80 kWh/m².an. (hors production d'eau chaude sanitaire) et une échéance de mise en œuvre fixée au 25 octobre 2020.

Le décret définit une hiérarchie des solutions techniques à étudier :

En premier lieu, il convient d'étudier si la pose de compteurs d'énergie thermiques (CET) est faisable techniquement et rentable économiquement

Si ces deux conditions ne sont pas remplies, il faut étudier la faisabilité technique et la rentabilité économique de la pose de répartiteurs de frais de chauffage (RFC)

Si ces deux solutions ne sont pas viables, il convient de rechercher une solution alternative du type robinet thermostatique connecté par exemple.

Dans tous les cas, il est impératif d'installer des robinets thermostatiques comme le prescrit l'article L.241-9 du Code de l'Energie modifié par la loi ELAN et les textes associés « quand la technique le permet, il est nécessaire de **déterminer et de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude sanitaire** fournie à chaque local occupé à titre privé ».

- A cet effet, il convient de relever :

La possibilité de bénéficier des financements CEE pour la pose des robinets thermostatiques via la fiche standardisée BAR-TH-117. Le « coup de pouce » pour la pose de « thermostats avec régulation permanente » à travers la nouvelle fiche standardisée BAR-TH-118 d'un montant de 150 € par logement.

Il prescrit également la mise en œuvre systématique de la télé relève des appareils à compter du 25 octobre 2020 et la généralisation de la télé relève à compter du 1er janvier 2027. Ces dispositions sont à appliquer également pour la relève des consommations d'eau chaude sanitaire. Les copropriétés qui sont en train de remplacer leur système de relève des consommations d'eau existant doivent donc opter dès maintenant pour une solution de télé relève.

L'arrêté du 6 septembre 2019 définit le contenu de la note permettant de prouver la non rentabilité économique de l'opération. L'avancée positive par rapport à la précédente réglementation est la possibilité de justifier l'absence de rentabilité économique avant de réaliser cette opération. Cela doit permettre de contrer en particulier les pratiques des syndic imposant aux copropriétés de voter en assemblée générale la pose des répartiteurs de frais de chauffage sans avoir au préalable étudié la faisabilité technique et surtout la rentabilité économique de l'opération.

L'arrêté prescrit la formule de calcul suivante :

$$CGA (\text{€}) = I + A \cdot 9 - B \cdot 10$$

Avec :

I : Coût d'installation en euros des CET ou, le cas échéant, des RFC et, le cas échéant, des robinets thermostatiques

A : Coûts annuels en euros liés à la location, à l'entretien et à la relève des CET ou, le cas échéant, des RFC

B : Gain en euros lié à la mise en place de CET ou, le cas échéant, de RFC et, le cas échéant, de robinets thermostatiques. B se calcule en multipliant la consommation en chauffage ou en refroidissement de l'immeuble, en kWh, par le coût de l'énergie utilisée, en euros par kWh, et le gain apporté par l'individualisation pris égal à 15 %.

« Lorsque le CGA est strictement supérieur à 0, l'absence de rentabilité est avérée. »

Nous réfutons la pertinence de cette formule qui ne prend en compte que :

- l'installation, la location, l'entretien et la relève, ainsi que les options des CET (Compteur d'Energie Thermique) ou des RFC (Répartiteur de Frais de Chauffage) sur 10 ans ;
- l'installation éventuelle de robinets thermostatiques.

En effet, nous contestons le fait qu'elle ne prenne pas en compte le désembouage, l'équilibrage et le remplacement des pompes de chauffage qui constituent des opérations indispensables et nécessaires à la réussite de l'individualisation des frais de chauffage. Il convient de souligner que ces opérations présentent un caractère exceptionnel et ne doivent pas être considérées comme des opérations d'entretien courantes de l'installation de chauffage.

Cette formule devrait également prendre en compte le coût de la pose des appareils d'individualisation de frais de chauffage alors que bien souvent il est inclus dans le contrat de location et d'entretien des équipements, ne permettant pas de l'identifier.

En effet, la plupart des copropriétés opte pour l'option location-entretien-relève ce qui se traduit dans la formule par une valeur 0 pour le paramètre I ce qui est totalement incohérent.

De plus, elle repose sur l'hypothèse que le gain apporté par l'individualisation des frais de chauffage est de 15 % (équivalant à une variation de 2°C de la température de chauffage ce qui est énorme), taux dont nous contestons la fiabilité et la robustesse (cf. communiqué de presse publié sur notre site à l'adresse suivante www.arc-copro.com/75w8). Précisons qu'il s'agit d'une valeur médiane ce qui veut dire que 50 % des immeubles devraient avoir des gains inférieurs à ce taux.

En particulier, l'étude pilotée par l'ADEME, qui a servi de base à la détermination de ce gain, montrait que l'individualisation n'était pas rentable pour la plupart des copropriétés de moins de 50 lots et pour celles qui ont une faible consommation, ce qui n'a pas été pris en compte dans l'arrêté qui vient d'être publié. Cela élimine de fait un grand nombre de copropriétés du périmètre d'opportunité et d'intérêt de ce dispositif.

Il est urgent d'attendre

L'ARC Nationale considère donc « qu'il est urgent d'attendre » avant de mettre en œuvre cette opération d'individualisation. Elle recommande aux responsables de copropriété de ne pas inscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (AG) si l'individualisation ne peut pas être assurée par des compteurs d'énergie thermique, installables seulement sur des boucles de chauffage horizontales.

S'ils sont contraints par leur syndic et/ou des copropriétaires de le faire, elle recommande :

- d'inscrire la réalisation d'une étude de faisabilité technique et de rentabilité économique dont les résultats seront présentés lors de l'AG suivante (vote à l'article 24) ;
- de mandater le conseil syndical pour la réalisation de cette étude (vote à l'article 25).

Cette étude peut être réalisée à partir de :

- l'outil IFC présenté ci-dessus ;
- des données figurant dans les devis fournis par des prestataires pour la fourniture ou la location de répartiteurs de frais de chauffage (RFC), de robinets thermostatiques ou d'autres équipements du type vannes ou pompes à débit variable ;
- Des devis sur des opérations de débouage et d'équilibrage si ces dernières n'ont pas été réalisées récemment (moins de 5 ans).

Il peut être nécessaire en fonction du contexte de l'installation de solliciter un audit technique en faisant intervenir un bureau d'études thermiques pour déterminer quels sont les équipements ou opérations spécifiques nécessaires pour la réussite de cette opération.

Les responsables de copropriété peuvent solliciter ARC-Services pour les assister à la réalisation et à la mise en forme de cette étude pour la présentation des résultats en assemblée générale.

Il est important de souligner qu'un système de programmation centralisé du chauffage de chaque logement sera obligatoire dès le 1^{er} janvier 2027. Dans le cas des radiateurs à eau il convient donc de les équiper d'un **robinet thermostatique « connecté »** qui sera donc piloté par le boîtier installé dans chaque logement.

Plus que les RFC ce dispositif risque de changer les usages du chauffage, généralement ouvert en grand du début à la fin de la saison de chauffe, et donc amener des économies réelles...



Pour en savoir plus :

- ▶▶ Lire le guide « L'individualisation des frais de chauffage en copropriété »
- ▶▶ Lire l'article de la page 34 de la revue trimestrielle n°127 de janvier 2020
- ▶▶ Article « Focus sur les technologies destinées à l'individualisation des frais de chauffage »

4. LA RÉGULATION DU CHAUFFAGE

Réguler le chauffage signifie consommer uniquement l'énergie nécessaire pour assurer les besoins en chauffage. Le principe est de régler la température du logement selon les envies et les habitudes et de la maintenir quelles que soient les conditions climatiques extérieures.

I. Les Robinets thermostatiques

A. Comment ça marche ?

Les robinets thermostatiques s'installent sur les radiateurs à la place des robinets manuels. Ils permettent de régler la température souhaitée dans une pièce. Ils sont équipés d'une sonde de température qui mesure la température de la pièce et qui agit directement sur un régulateur de débit d'eau. En régulant le débit d'eau du radiateur, ils assurent une température ambiante constante.

B. En pratique

Un volant marqué de repères permet de choisir la température voulue dans chaque pièce. Ces robinets permettent donc un réglage beaucoup plus fin que les robinets classiques et permettent de garder une température constante dans les pièces où il y a d'autres apports de chaleur. Ainsi si vous avez réglé votre robinet sur 20°C, le robinet réduira de lui-même la température du radiateur (en limitant le débit d'eau) d'une pièce qui bénéficiera d'un apport de chaleur, par exemple si elle est ensoleillée.

C. La pose

En chauffage collectif, l'installation d'un robinet thermostatique doit être précédée d'une coupure de l'arrivée d'eau de chauffage. Pour ce faire et comme dans toutes les manipulations sur radiateur votre chauffagiste doit être prévenu et la colonne d'eau coupée.

Le robinet thermostatique doit être posé à l'horizontal et non à la verticale, au risque de mesurer directement la chaleur émise par le radiateur et non la température de la pièce.

La pose de robinets thermostatiques doit également être accompagnée de pompes à débit variable en chaufferie afin que la vitesse de la pompe de circulation de l'eau de chauffage s'adapte en fonction de la température.

D. Une certaine « fragilité »

Le principal défaut de ces robinets est qu'ils peuvent se bloquer. Ceci arrive entre autre lorsque votre eau de chauffage est très « dure » (calcaire) ou chargée en métaux (voir « embouage »). Il existe des robinets spécialement conçus pour des eaux très chargées et pour un prix presque identique aux robinets normaux.

E. Attention à l'entretien !

Voici quelques règles simples permettant d'éviter que vos robinets ne se bloquent :

- **Manipuler au moins 2 fois par an vos robinets.**
- **Lors de l'arrêt du chauffage laisser les robinets ouverts en grand.** En effet, lors de l'arrêt du chauffage, les particules en suspensions se déposent et s'agglomèrent. À la remise en marche du chauffage des particules plus grosses circulent donc dans le circuit et bloquent les robinets si ceux-ci sont en position d'ouverture minimum.

En chauffage collectif, il est bon d'afficher ces règles dans les halls en fin de saison de chauffe.

F. Que faire si un radiateur est froid, même ouvert à fond ?

Il peut se produire un phénomène de « *gommage* » (blocage de la tige du clapet). Contactez votre installateur qui procédera à une manipulation très simple ou de vous-même effectuez la manipulation suivante: dévissez le robinet thermostatique afin de faire apparaître la tige mobile. Ensuite, pressez doucement sur la tige qui sort de la vanne (**ne jamais tirer car vous risquez de tordre la tige**). La tige devrait pouvoir bouger de 2 à 3 mm. Si elle reste bloquée, essayez en tapant légèrement sur le côté et en pressant alternativement sur la tige jusqu'à ce qu'elle se débloque.

G. Comment les robinets thermostatiques peuvent modifier le fonctionnement du réseau de chauffage ?

Les robinets thermostatiques limitant le débit d'eau des radiateurs, la pression globale du réseau augmente lorsqu'un trop grand nombre de robinets se ferment. Cette pression induit un sifflement provenant du robinet, lorsque celui-ci est presque fermé.

Pour prévenir ce problème qui entraîne souvent une usure prématurée du réseau de chauffage il faut que votre chauffagiste adapte le réseau pour lui permettre de résister à ces changements de pression.

Voici une solution :

- Installer une vanne de décharge. Lorsque la pression est trop forte un clapet s'ouvre et renvoie directement l'eau dans le circuit de retour vers la chaufferie. Ce système est le moins coûteux, mais est fortement déconseillé si vous avez installé une chaudière à condensation. En effet dans ce cas, l'eau de retour doit être la plus froide possible pour permettre aux fumées de condenser (Voir le point sur les chaudières). En cas de vanne de décharge, l'eau retournant directement en chaufferie n'ayant que peu refroidi (déperdition lors de son transport) arrivera en chaufferie plus chaude.

II. La régulation des radiateurs électriques

A. La régulation classique

Longtemps, la régulation s'est faite manuellement en allumant ou en éteignant les radiateurs selon le ressenti ou en cas d'absence. Des thermostats mécaniques peu précis ont ensuite été mis en place puis des thermostats bilame permettant de moduler la chaleur émise par le radiateur. Ces thermostats agissent simplement sur la puissance de chauffe du radiateur selon plusieurs niveaux : 0, 1, 2 ou 3.

Dorénavant, la régulation se fait de manière plus optimale avec l'apparition de thermostats avec sonde électronique mesurant la température de la pièce. Ces thermostats permettent d'adapter le chauffage à la température souhaitée en ne faisant fonctionner les radiateurs que lorsque cela est nécessaire.

Le chauffage est donc régulé, des coupures et des déclenchements ont lieu de manière automatique afin de garder une température constante proche de la consigne donnée.

Il faut noter que l'efficacité de la régulation dépend du type de radiateurs électriques installés : elle sera beaucoup plus importante si les radiateurs sont à inertie que sur de simples convecteurs.

B. La régulation programmée

Lorsque tout le logement est chauffé par des radiateurs électriques, il est possible d'installer un programmeur pour bénéficier d'une régulation centralisée. Il permet de choisir des plages horaires avec par exemple un réduit de nuit de 2°C de 22h à 6h. Il est également possible de créer plusieurs zones dans le logement afin de différencier les pièces de vie des chambres ou des salles d'eau, qui ne demandent pas les mêmes besoins en chauffage au même moment.

Ces programmeurs centralisés peuvent être de type filaire en reliant les radiateurs entre eux ou connectés, la régulation se faisant alors à distance.



Pour en savoir plus :

- ▶ Lire l'article « Pensez à bien ouvrir vos robinets thermostatiques avant l'été »
- ▶ Lire l'article à venir fin 2023 « La régulation des radiateurs électriques »

5. LA VENTILATION

Une ventilation efficace est importante pour qu'un logement assure un bon confort à ses habitants là où des pièces peu ou trop ventilées pourront causer des nuisances qui inciteront à chauffer plus. .

I. Qu'est-ce-que la ventilation ?

Quel que soit le système mis en place pour ventiler, l'air doit pouvoir circuler des pièces sèches comme le salon et les chambres, qui comportent des entrées d'air sur les fenêtres généralement, vers les pièces humides qui sont la cuisine, la salle de bain et les toilettes, où l'air vicié est évacué. Pour permettre la circulation de l'air les portes doivent être détalonnées c'est-à-dire qu'il doit toujours y avoir un espace de 2cm environ entre le sol et le bas de la porte.

Un appartement conçu avec un mauvais système de ventilation voire sans, souffrira d'un mauvais renouvellement de l'air ce qui peut engendrer des problèmes de condensation sur les murs mais aussi dans divers recoins comme dans des placards ou derrière des meubles.

Ceci augmentera l'humidité du logement et pourra être la cause de la prolifération de champignons et de moisissures puis de troubles de la santé chez les habitants. Mais surtout cela pourra inciter l'occupant à augmenter la température de son chauffage pour faire disparaître l'humidité, ce qui en réalité ne résoudra pas les problèmes d'humidité et coûtera très cher en énergie.

II. L'évolution de la ventilation dans le temps

Les systèmes de ventilation ont beaucoup évolué avec les époques de construction et si aucun travaux de rénovation n'a été effectué, le système de ventilation en place dépendra de la date d'édification de l'immeuble.

Avant 1930, les immeubles n'étaient généralement pas dotés de système de ventilation sauf les pièces avec un appareil de combustion qui possédaient une simple entrée d'air pour assurer une bonne combustion.

De 1930 à 1969, la législation a évolué rendant obligatoire d'assurer un renouvellement de l'air des pièces humides qui sont la cuisine la salle de bains et les toilettes. Les appartements possédaient alors une entrée d'air en bas et en haut sur la façade ou directement sur un conduit qui sortait en toiture.

A partir de 1969 est créée l'obligation de concevoir les appartements avec un système de ventilation permanente par balayage c'est-à-dire pour renouveler l'air dans chaque pièce. Pour cela, les immeubles sont équipés de conduits fonctionnants par tirage naturel ou sont équipés d'un réseau de gaines pour une ventilation mécanique contrôlée (VMC).

III. La ventilation naturelle

La ventilation naturelle utilise les différences de pression de l'air et le fait que l'air chaud est plus léger que l'air froid pour permettre la circulation de l'air d'une pièce à l'autre.

L'air extérieur pénètre par des grilles installées dans les pièces sèches et circule dans le logement grâce à des grilles de transfert ou au détalonnage des portes. L'air arrive ensuite dans les pièces humides qui sont équipées de bouches d'extraction pour évacuer l'air vers l'extérieur. Le passage de l'air peut être modulé par son taux d'humidité, on parle alors de ventilation naturelle hygroréglable.

Il existe 2 types de moteurs naturels :

- Le **tirage thermique** : en période de chauffe, l'air intérieur est plus chaud et donc plus léger, il s'échappe donc en partie haute et provoque une dépression en partie basse ce qui fait rentrer l'air extérieur.
- Le **vent** : il comprime l'air sur les parois du bâtiment ce qui provoque une différence de pression entre les entrées d'air et les débouchés de conduits

Ces systèmes peuvent ne pas être suffisants et il est possible d'ajouter une assistance mécanique pour maintenir une dépression suffisante lorsque les conditions de tirage ne sont plus réunies pour extraire l'air vicié, on parle alors de **ventilation hybride**.

Il est important de vérifier régulièrement l'état des grilles d'aération et de retirer la saleté accumulée afin d'obtenir un bon débit en permanence. L'entretien des conduits verticaux est plus difficile et nécessite l'intervention d'un professionnel agréé qui vérifiera que l'air s'échappe correctement.

Il est à noter que lors de pose d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) il est nécessaire d'améliorer la ventilation, voire d'installer une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC).

IV. La Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)

A. Les différents types de VMC

Il existe différents types de VMC présentant chacune des caractéristiques différentes. La copropriété devra choisir le modèle le plus adapté aux besoins de la résidence.

La VMC simple flux : la VMC simple flux fonctionne avec un extracteur, généralement installé sur le toit terrasse du bâtiment, qui envoie l'air de l'intérieur vers l'extérieur. Le renouvellement de l'air est automatique, en continu et à un débit constant.

La VMC simple flux hygroréglable : on distingue deux types de VMC simple flux hygroréglable : A et B. Le type A est équipé de bouche d'extraction hygroréglable ce qui permet d'actionner la ventilation uniquement lorsque c'est nécessaire. Pour le type B, les entrées d'air sont également hygroréglables ce qui permet d'effectuer d'importantes économies d'énergie.

La VMC double flux : le mécanisme repose sur un double réseau de ventilation en entrée et en sortie. L'air chaud/froid extrait de l'intérieur est utilisé pour chauffer/refroidir l'air extérieur introduit à l'intérieur.

La VMC gaz : il s'agit d'installations collectives de ventilation mécanique contrôlée auxquelles sont raccordés des appareils à gaz, généralement les chaudières individuelles.

Elles assurent ainsi le renouvellement 'sanitaire' de l'air et l'extraction des fumées. Un dispositif de sécurité (SDC) oblige l'arrêt des chaudières en cas de défaillance de la VMC.

B. L'entretien des VMC

Les VMC simple et double flux

L'entretien d'une installation de VMC porte sur deux parties : le nettoyage des ventilateurs, gaines, entrées d'air et la vérification complète du moteur. Même s'il n'y a pas d'obligation, Il est conseillé de faire vérifier le moteur tous les ans ainsi que de faire dépoussiérer les gaines verticales par un professionnel tous les 5 ans.

Le nettoyage des entrées d'air, des bouches d'extraction individuelles et des gaines horizontales relève de la responsabilité de l'occupant du logement et la recommandation est également de procéder à leur nettoyage tous les cinq ans.

Il est possible de négocier avec un prestataire un contrat d'entretien couvrant les parties collectives et les parties individuelles. La problématique est de garantir l'accès aux installations individuelles lorsque le prestataire intervient pour les parties collectives. Une solution pour contourner ce problème est de négocier un forfait par logement qui sera facturé individuellement auprès des occupants des logements effectivement visités et maintenus.

Les VMC gaz

La souscription à un contrat de maintenance a été rendue obligatoire par l'arrêté du 30/05/1989 qui a modifié l'arrêté du 25 avril 1985.

L'article 1 de cet arrêté stipule que « le propriétaire ou le syndic d'un immeuble équipé d'installations collectives de ventilation mécanique contrôlée auxquelles sont raccordés des appareils à gaz (ventilation mécanique contrôlée - gaz) est tenu de faire entretenir et vérifier périodiquement l'ensemble de ces installations et d'en assurer la maintenance aux termes de contrats écrits faisant référence au présent arrêté passés avec un ou plusieurs professionnels qualifiés.

Dans chaque logement d'un tel immeuble, l'utilisateur d'appareils à gaz raccordés à la ventilation mécanique contrôlée - gaz et situés dans ledit logement est tenu de les faire entretenir et vérifier périodiquement par un professionnel qualifié.

Dans le cas où les opérations visées au deuxième alinéa ne sont pas exécutées dans le cadre des contrats passés au titre du premier alinéa, les utilisateurs d'appareils sont tenus de fournir au propriétaire ou au syndic de l'immeuble une attestation des opérations d'entretien effectuées sur les appareils sous leur responsabilité. Ils doivent laisser libre accès aux entreprises chargées des opérations visées au premier alinéa. »

L'article 2 de ce même arrêté détaille le contenu et la fréquence de réalisation des opérations citées dans l'article 1.

Il prévoit que devront être réalisés tous les ans :

- Le nettoyage des pales des ventilateurs ;
- Le remplacement des courroies de transmission ;
- La vérification des paliers et des connexions électriques, des caractéristiques de fonctionnement du ventilateur (vitesse ou débit-pression, etc.) et du fonctionnement des alarmes éventuelles ;
- La vérification de la vacuité des conduits aérauliques, conduits collecteurs, conduits de liaison entre bouches d'extraction et conduits collecteurs, et du bon état des manchettes souples, des dispositifs de pied de conduits, des trappes de visite, des purges et siphons éventuels ;
- La vérification de l'état et du fonctionnement des bouches d'entrée d'air et d'extraction ainsi que leur entretien ou leur échange standard éventuel ;
- Vérifier l'absence de hottes ou armoires sèche-linge motorisées raccordées à la ventilation mécanique contrôlée – gaz ;
- Vérification du bon fonctionnement du système de détection de défaut du dispositif de sécurité collective.

Et tous les 5 ans :

- Le contrôle et le réglage global de l'ensemble de l'installation et notamment le réglage général du réseau aéraulique (volets de réglage, etc.), le réglage ou le remplacement des bouches d'air et d'extraction, le réglage du ventilateur (vitesse, débit-pression, etc.) ;
- La vérification du bon fonctionnement de l'ensemble du dispositif de sécurité collective, cette vérification devra porter également sur chaque appareil raccordé.

Si des équipements à gaz sont raccordés à votre installation de VMC GAZ, le professionnel chargé de la maintenance devra vérifier que ces équipements soient bien raccordables et procéder aux vérifications suivantes :

- Nettoyage du corps de chauffe, du brûleur, de la veilleuse, du ventilateur incorporé dans l'appareil s'ils existent ;
- Nettoyage du conduit de raccordement de l'appareil à gaz à la bouche d'extraction ;
- Vérification des dispositifs de sécurité de l'appareil ;
- Vérification de la mise en sécurité de l'appareil par simulation de l'arrêt de l'extraction mécanique ;
- Vérification des débits de gaz et réglage éventuel.

Après exécution des opérations citées ci-dessus, le professionnel établit un certificat de conformité aux dispositions de l'arrêté du 30/05/1989.

6. LES PETITS TRAVAUX EN CHAUFFERIE

I. Le principe des CEE

Le principe général est le suivant : l'État oblige les fournisseurs d'énergie (fournisseurs de gaz, de carburant, d'électricité...) à réaliser des économies d'énergie sous peine de très fortes amendes. Afin de remplir ces objectifs, ces fournisseurs (les obligés) rachètent donc les économies d'énergie que les particuliers peuvent réaliser grâce à des fiches standardisées qui permettent de calculer les économies réalisées pour chacune des opérations. Vous pouvez retrouver la liste de ces fiches en suivant ce lien : <http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/operationsstandardisees-cee>.

Des courtiers (que l'on appelle délégataires et dont la liste est limitée) s'occupent de faire le lien avec les obligés et vous permettre de bénéficier de cette prime. Pour certaines opérations très rentables, l'aide financière permet parfois de financer en totalité les travaux, et c'est sur ces types d'opérations que nous voyons fleurir des offres très alléchantes mais pouvant se traduire par des désordres et des dysfonctionnements très importants.

Étant donné que ces opérations sont gratuites, certains syndicats pensent pouvoir engager ces travaux sans en référer à l'assemblée générale ou au conseil syndical, et sans suivi, ce qui laisse le champ libre aux intervenants avec tous les risques que cela peut comporter.

Il faut donc être vigilant sur la qualité des travaux. De plus, pour certains travaux comme le calorifugeage des réseaux de chauffage et d'eau chaude, la réglementation impose qu'une entreprise de contrôle valide la qualité des travaux et vérifie que ces travaux respectent bien les conditions exigées et définies sur chacune des fiches.

Que penser des offres à 1 € ?

Question : De nombreux responsables de copropriétés sont sollicités directement ou via leur syndic par des entreprises proposant de réaliser des travaux d'économie d'énergie qui ne coûtent rien ou seulement 1 € symbolique aux copropriétés. Dans un premier temps, ils sont très surpris par ces offres surréalistes et leur premier réflexe est de se demander si elles sont crédibles ou s'il s'agit d'une arnaque.

La réponse de l'expert : Bien souvent, les responsables de copropriétés sont mis devant le fait accompli parce que le syndic a décidé d'engager l'opération sans consulter le conseil syndical et à fortiori l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est donc primordial de rappeler que tous les travaux, fussent-ils gratuits doivent être approuvés en AG. Le syndic ne peut donc absolument pas décider de l'intervention d'une entreprise, même en consultant le conseil syndical et même si ce dernier donne son accord...

Par ailleurs, si vous avez réellement besoin de ces travaux, il faut passer par un professionnel qui a pignon sur rue, votre mainteneur si il vous donne satisfaction étant le plus à même de les entreprendre. La plupart des autres opérateurs auront 'disparu' des radars après que les formalités administratives qui leur permettront d'empocher les CEE auront été accomplies. Les CEE sont une aide et il est rare qu'ils couvrent la totalité des coûts, si c'est le cas il y a un risque que :

- le quantitatif soit surévalué (le SDC peut être mis en cause pour complicité),
- le travail soit bâclé et que la qualité soit mauvaise voire pire que ce qu'il y avait avant!

Question : Quel est le montage financier de ces offres ?

La réponse de l'expert : Ces offres sont financées par des certificats d'économie d'énergie (CEE), dispositif qui a été mis en place dans le cadre de la loi POPE (Programme d'Orientation de la Politique Énergétique) du 3 juillet 2005 et le décret du 30/12/2005. Le dispositif est basé sur le principe « pollueur-payeur » qui impose aux fournisseurs d'énergie (EDF, Engie, Total, Butagaz, les distributeurs de fioul comme les grandes surfaces dotées de stations-services) d'inciter la réalisation de travaux d'économie d'énergie en versant des primes énergie (autre nom des certificats d'économie d'énergie) dont les montants dépendent des volumes commercialisés. Pour ce faire, les fournisseurs choisissent parmi une liste d'opérations celles qu'ils veulent

soutenir : remplacement d'une vieille chaudière, isolation de murs ou de combles, calorifugeage, installation de lampes basse consommation...

La possibilité de mettre en œuvre des offres CEE est révisée à échéance régulière par le comité de pilotage du dispositif (COPIL CEE) qui évalue la pertinence des certificats et décide de leur prorogation ou de leur modification voir de leur suspension et suppression.

Question : Quels sont les acteurs de ce dispositif ?

La réponse de l'expert : Les ministères contrôlent, régulent et fixent les objectifs.

Les vendeurs d'énergie auprès des clients finaux (particuliers, copropriétés, entreprises, collectivités, etc.) sont dénommés « les obligés ».

D'autres acteurs désignés sous le nom « d'éligibles » peuvent entreprendre des actions d'économie d'énergie visant à générer des CEE et ensuite les valoriser auprès des obligés : l'ANAH, les bailleurs sociaux, ou les sociétés d'économie mixte.

Les sociétés spécialisées qui servent d'intermédiaire entre les obligés, les éligibles, les installateurs et les consommateurs.

Question : Quels sont les pièges à éviter ?

La réponse de l'expert : Il convient de décider avec discernement si une offre à prise en charge par un CEE est intéressante ou non pour la copropriété.

- *1^{er} piège à éviter :* rejeter l'offre parce qu'elle apparaît surréaliste.

Il y a des opérations qui peuvent être génératrices d'économie d'énergies (en moyenne de 10 %) comme le remplacement d'un calorifugeage de canalisations de chauffage et d'eau chaude vétuste ou l'isolation de combles.

- *2^{ème} piège :* accepter « les yeux fermés » l'offre prise en charge par un CEE.

Ce n'est pas parce que l'opération ne coûte rien à la copropriété qu'il ne faut pas la gérer comme un chantier d'un montant de 1M €, c'est-à-dire en respectant les étapes suivantes :

- vérification de l'opportunité de l'opération :
Concernant le calorifugeage par exemple, la réglementation thermique de 2005 a prescrit l'obligation de calorifuger les canalisations d'eau chaude et de chauffage des immeubles construits après cette date. Ce sont donc les immeubles construits avant cette date qui sont directement concernés. Il convient toutefois de s'assurer que le calorifugeage, s'il a été réalisé pour ces derniers, est dans un état de vétusté nécessitant son remplacement.
- élaboration d'un cahier des charges des travaux ;
- consultation de plusieurs prestataires qualifiés RGE (c'est une obligation pour bénéficier des primes énergie) et vérification de leur solvabilité sur infogreffe.fr ou societe.com. Pour s'assurer que l'entreprise est bien qualifiée RGE, vous pouvez consulter le site <http://renovation-info-service.gouv.fr>
- analyse technique des solutions proposées et de la faisabilité des économies d'énergie annoncées : se faire préciser en particulier la nature de l'isolant et la durée de garantie de l'installation ;
- validation du projet par l'assemblée générale ;
- suivi et réception des travaux avec relève des désordres éventuels ;
- vérification que l'attestation de cession des certificats d'économie d'énergie indique un bon nombre de mètres linéaires isolés.

Pour vous accompagner dans la recherche d'entreprises pour réaliser des travaux éligibles aux certificats d'énergie, ARC-Services, la coopérative de l'ARC Nationale, a mis en place via le Portail de l'Adhérent (www.leportaildelarc.fr), un accès à un service de courtage et de réalisation de travaux.

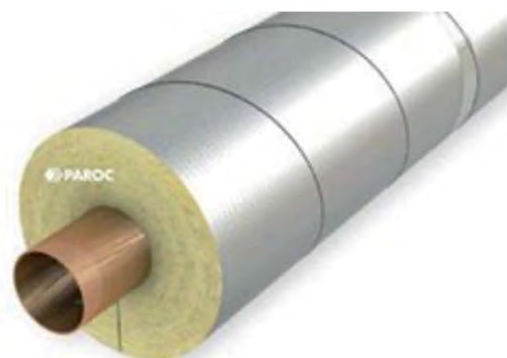
Pour en savoir plus, vous pouvez consulter les 3 articles ci-après :

- *Attention aux offres gratuites de calorifugeage* » à l'adresse suivante www.arc-copro.com/gupv
- *Faites attention aux offres de calorifugeage soit-disant gratuites !* » à l'adresse suivante www.arc-copro.com/fe8s
- *TRAVAUX À 1 € : Faut-il croire aux affirmations de certaines entreprises annonçant la suppression prochaine des « coups de pouce » isolation et chauffage ?* à l'adresse suivante : <https://arc-copro.fr/documentation/travaux-1eu-faut-il-croire-aux-affirmations-de-certaines-entreprises-annoncant-la>

II. Le calorifugeage et les housses isolantes

Nous constatons une recrudescence d'offres très alléchantes concernant notamment le calorifugeage (l'isolation) des canalisations de chauffage et d'eau chaude car celui-ci peut dans certains cas être entièrement remboursé par les CEE.

Exemple de calorifuge



La fiche CEE du calorifugeage a été modifiée le 1er mai 2022 imposant une qualité d'isolant plus importante (isolant de classe 4). Cela se traduit dans les faits par un isolant plus épais et donc plus dur à mettre en place. Il faut donc s'assurer dans le devis est bien conforme à la fiche CEE.

Pour que cette opération soit intéressante il faut au minimum respecter les points suivants :

- Ne pas céder au démarchage d'une entreprise ;
- Vérifier avec le chauffagiste de la copropriété de l'intérêt de réaliser un calorifugeage (dans de nombreux cas, les canalisations sont déjà isolées) ;
- Vérifier les compétences des entreprises et les mettre en concurrence ;
- Voter les travaux en AG même si le devis affiche un coût de 0 €.

Une fois bien encadrée, cette opération peut se révéler très économe en énergie pour un prix très faible.

Dans le même domaine, une fiche CEE subventionne l'isolant de points singuliers (vannes, pompes...) via la pose d'housses isolantes. Ces opérations peuvent être également très bien remboursées et sont donc la cible d'entreprises pas très honnêtes, il faut donc appliquer la même rigueur que pour les opérations de calorifugeage.

III. L'équilibrage et le désembouage

L'équilibrage

Les problèmes d'équilibrage sont une cause récurrente de surconsommation d'énergie. En chauffage collectif, il est toujours difficile d'obtenir une température de 19-20°C dans tous les logements et on constate régulièrement dans le même immeuble des logements qui ont froid et d'autres qui gardent leurs fenêtres ouvertes tout l'hiver. Les différences peuvent avoir plusieurs explications comme la situation du logement (simple vitrage, exposé plein nord...), sa distance avec la chaufferie, des radiateurs emboués...

Ce déséquilibre, s'il est léger, peut être réglé par votre chauffagiste mais le rééquilibrage reste une opération complexe qui demande de la compétence et du temps.

Il ne s'agit pas d'essayer de corriger le déséquilibre en tâtonnant sur le réglage de quelques organes. De tels « bricolages » ne procurent jamais de résultats à la hauteur du temps passé. Avant de procéder au rééquilibrage, il est indispensable de :

- réaliser un diagnostic de l'installation dans son ensemble ;
- prendre contact avec une entreprise spécialisée ;
- s'assurer que le réseau est désemboué.

Le désembouage

La corrosion des canalisations en acier apporte la présence de boues métalliques dans l'installation de chauffage. L'accumulation de boues dans le réseau peut entraîner une baisse de rendement, des radiateurs non alimentés ou encore des dommages sur certains équipements.

Il existe 2 types de désembouage :

- Le désembouage préventif qui consiste à installer un pot à boue ou filtre magnétique en chaufferie afin de filtrer ces particules métalliques. Cet équipement doit être régulièrement entretenu par le chauffagiste pour être efficace ;
- Le désembouage curatif qui consiste à injecter un produit dans le réseau avant de le purifier. Cette méthode doit être suivie de l'installation d'un pot à boue pour être réellement efficace.

7. BIEN NÉGOCIER SES CONTRATS DE FOURNITURE DE GAZ ET D'ÉLECTRICITÉ

Avec la hausse des prix du gaz et de l'électricité commencée en 2021, la question des contrats de gaz et d'électricité est un point très important pour éviter que le budget de la copropriété explose.

I. La fin des tarifs réglementés

Les tarifs réglementés de vente (TRV) sont fixés une fois par an par l'État, sur proposition de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE). Les contrats qui proposent ces tarifs sont commercialisés uniquement par les fournisseurs dits historiques : Engie pour le gaz, EDF pour l'électricité et certains distributeurs locaux.

La prorogation du tarif réglementé annoncé en février 2025 ne couvre que jusqu'en 2026... on parle seulement de quelques mois, après cela la visibilité est nulle sur le sujet et toutes les interprétations de la situation géopolitique mondiale, ajoutées aux impératifs budgétaires français empêche la moindre prédiction dans un sens comme dans l'autre. A ce jour les offres de marché, naguère valables pour une quinzaine, change d'un jour à l'autre.

Tarifs réglementés de gaz

Depuis 2016, seuls les particuliers et les copropriétés consommant moins de 150 MWh de gaz par an peuvent bénéficier des tarifs réglementés de gaz. À partir du 1er juillet 2023, les TRV disparaîtront définitivement pour tout le monde, conformément à la loi Énergie-Climat du 8 novembre 2019.

Avec la fin des TRV, les particuliers et les copropriétés qui en bénéficient doivent avoir souscrit à une offre de marché avant le 30 juin 2023 sinon ils sont automatiquement passés sur une « offre de bascule » d'Engie.

Pour informer les consommateurs, la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) a décidé de publier tous les mois à partir de juillet 2023 un tarif de référence.

Tarifs réglementés d'électricité

Depuis 2016, seuls les particuliers et les copropriétés ayant une puissance souscrite égale à 36 kVA ou moins peuvent bénéficier des tarifs réglementés d'électricité. Contrairement aux TRV de gaz, cette disposition est toujours d'actualité et avec le blocage des TRV pour contrer la hausse des tarifs, c'est actuellement l'offre la plus intéressante. De plus, les articles L224-1 et L224 du Code de la Consommation autorisent les particuliers et les copropriétés à rompre à tout moment leur contrat de fourniture d'électricité si la puissance souscrite est inférieure ou égale à 36 kVA ce qui permet aux copropriétés éligibles aux TRV d'y souscrire à tout moment.

II. Comment renouveler son contrat de gaz ou d'électricité

La signature d'un contrat de gaz ou d'électricité se révèle depuis 2 ans être d'une importance capitale pour les finances de la copropriété. Le choix du fournisseur et de l'offre doit être validé en assemblée générale contrairement à ce que pensent de nombreux syndicats qui signent des contrats sans l'avis de l'AG ou du conseil syndical.

Avant de chercher de nouvelles offres, il convient de vérifier la date de fin du contrat actuel et de porter attention à la présence d'une clause de reconduction automatique dans celui-ci. Si c'est le cas, il faudra regarder le délai à respecter pour ne pas l'activer.

Ensuite, il faut déterminer quel type de contrat la copropriété souhaite signer et pour quelle durée. Il existe principalement 2 types de contrats : les contrats indexés dont le tarif change tous les mois selon les variations de l'index de référence (PEG ou le nouveau tarif de la CRE pour le gaz) et les contrats fixes qui vous garantissent un tarif jusqu'à la fin du contrat. Les contrats de fourniture de gaz ou d'électricité ont généralement une durée comprise entre 1 et 3 ans mais elle peut parfois aller jusqu'à 5. Une longue durée

permet d'obtenir un prix plus bas mais en contrepartie vous êtes engagés sur longtemps avec la quasi-impossibilité de négocier si les prix baissent dans le futur.

Enfin, la dernière et plus importante étape, la mise en concurrence des fournisseurs. Pour cela il y a plusieurs possibilités :

- Utiliser la plateforme CoproGazelec sur le site www.leportaildeladherent.fr ;
- Faire appel à un courtier en énergie ;
- Faire soi-même la mise en concurrence. Pour cela, le conseil syndical ou le syndic peuvent demander des offres à plusieurs fournisseurs en commençant par le fournisseur actuel puis Engie et EDF qui sont les fournisseurs historiques et si possible élargir à d'autres fournisseurs.

III. Les différents boucliers tarifaires

Bouclier tarifaire gaz

La première mesure du gouvernement pour contrer la hausse des prix du gaz a été d'instaurer un bouclier tarifaire pour les particuliers en bloquant les tarifs réglementés de gaz à leur valeur d'octobre 2021 (64,90 €/MWh) et en compensant la différence entre le TRV non bloqué et le TRV bloqué pour les clients ne disposant pas d'un TRV. Cette valeur seuil a été rehaussée le 1er janvier 2023 à 78,5 €/MWh.

Le prix du gaz ayant nettement baissé en 2023 et passé sous le seuil des 78,5 €/MWh, le bouclier tarifaire gaz a pris fin au 1^{er} juillet 2023 avec la disparition des TRV.

Bouclier tarifaire électricité

De la même manière que pour le gaz, le gouvernement a bloqué les tarifs réglementés d'électricité pour limiter la hausse des prix. Le gouvernement a malgré tout augmenté les tarifs réglementés de manière régulière tous les 6 mois et aujourd'hui les offres de marché sont plus intéressantes que les tarifs réglementés.

Bouclier tarifaire collectif gaz

Après l'aide pour les particuliers, le gouvernement a mis en place une aide pour l'habitat collectif en avril 2022 (avec rétroactivité à partir de novembre 2021). Ce bouclier tarifaire a ensuite été prolongé jusqu'à la fin de l'année 2023 puis jusqu'à fin 2024 mais devrait s'arrêter là.

Pour en bénéficier, les copropriétés doivent payer un tarif supérieur au TRV gelé (64,9 €/MWh jusqu'au 1^{er} janvier 2022, 78,5 €/MWh après) et les syndicats doivent envoyer une attestation sur l'honneur au fournisseur de gaz de la copropriété.

Le montant de l'aide est, dans le cas général, égal à la différence entre le TRV non gelé (ou le tarif payé par la copropriété s'il est inférieur au TRV non gelé) et le TRV gelé. A partir de 2024, l'aide est égale à 75 % de la différence entre le prix payé par la copropriété et 72,8 €/MWh.

L'aide est calculée et versée par périodes de plusieurs mois : les copropriétés doivent donc continuer à payer leurs factures plein pot ce qui provoque de gros problèmes de trésoreries.

Ce bouclier tarifaire concerne toutes les copropriétés utilisant du gaz pour se chauffer, que cela soit via un fournisseur direct, via un chauffagiste dans le cadre d'un contrat P1 ou via un réseau de chaleur utilisant du gaz dans son mix énergétique.

Bouclier tarifaire collectif électricité

De la même manière que pour le gaz, le gouvernement a mis en place une aide pour la consommation commune d'électricité. Cette aide a été mise en place au 30 décembre 2022, avec rétroactivité à partir du 1er juillet 2022, jusqu'au 31 décembre 2023 puis prolongé jusqu'à fin 2024.

Les modalités de fonctionnement et de calcul de l'aide sont similaires à celles du bouclier collectif gaz mais d'après certaines sources gouvernementales, cette aide serait réservée aux copropriétés chauffées de manières collectives par de l'électricité ce que nous contestons après lecture des décrets.



Pour en savoir plus lire les articles :

- ▶▶ *Fin des tarifs réglementés de gaz*
- ▶▶ *Comment vérifier le calcul pour déterminer l'aide de l'Etat sur la hausse de prix du gaz ?*
- ▶▶ *Prolongation pour 2023 de l'aide de l'Etat sur le prix du gaz*
- ▶▶ *Le fonctionnement des aides de l'Etat pour les copropriétés pour compenser la hausse du prix de l'électricité*



Pour en savoir plus, lire les articles :

- ▶▶ *« Consommateurs d'énergies : les rattrapages de factures sont désormais limités à 14 mois » (arc-copro.com/rsrx)*
- ▶▶ *« Fidèleconso : gardez l'œil ouvert sur les contrats de fourniture de gaz » (arc-copro.com/jbpj)*
- ▶▶ *« Alerte aux décisions unilatérales de changement de fournisseur de gaz ou d'électricité » (arc-copro.com/digk)*
- ▶▶ *« Hâtez-vous de sortir des tarifs réglementés du gaz » (www.unarc.fr/mmf9)*
- ▶▶ *« COPRO-GAZ : la confirmation de l'efficacité des services proposés par l'ARC Nationale pour ses adhérents ! » (www.unarc.fr/jpft)*
- ▶▶ *« Dépensez moins en électricité grâce à COPRO-ELEC » (www.unarc.fr/rykj)*
- ▶▶ *« Les tarifs du gaz et du fioul battent des records ... de baisse ! » (arc-copro.com/hth8)*
- ▶▶ *« Bilan de l'obligation par les copropriétés de sortir des tarifs réglementés du gaz naturel et de l'électricité » page 43 de la revue trimestrielle N°119.*
- ▶▶ *« Résiliation en cours de contrat d'une offre collective de marché de gaz ou d'électricité » page 44 de la revue trimestrielle n°127.*

...se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

- ▶▶ *Liste à la fin de ce guide*

8. COMMENT BIEN UTILISER L'AIDE D'UN BUREAU D'ÉTUDES ?

Il est toujours intéressant de faire auditer sa chaufferie par un professionnel du chauffage mais il faut que cela soit suivi d'effet. Trop souvent le manque d'exigence de la part du conseil syndical et du syndic entraîne des audits techniques trop généralistes, qui ne combleront pas les espérances des copropriétaires et ne débouchent sur aucune économie.

Le fait de faire suivre le poste chauffage de sa copropriété par un bureau d'études techniques peut être très utile surtout pour les grosses chaufferies. Grâce au suivi, une attente précise va émerger ce qui va vous permettre de choisir la prestation adéquate. Nous travaillons avec des bureaux d'études thermiques s'adaptant à votre cas :

1. Vous vous apercevez grâce au suivi, que l'entretien de votre chaufferie et la maintenance de votre chaufferie ne sont pas satisfaisants et vous n'arrivez pas à améliorer la situation malgré des discussions et des courriers adressés à votre chauffagiste.
 - Dans ce cas demandez un audit de chaufferie avec un suivi de votre chauffagiste par un bureau d'études OU mettez le chauffagiste en concurrence. Attention cependant à bien contrôler que le prestataire « *candidat* » fasse un état des lieux correct avant de vous faire une offre. Vous risquez dans le cas contraire d'avoir un « *beau* » contrat mais une prestation médiocre.
2. Vous devez changer de chaudière et vous voudriez en installer une mieux adaptée et plus performante.
 - Les exploitants de chauffage ont tendance à changer les chaudières à l'identique (dans un contrat P3) ou au contraire à installer des chaudières trop sophistiquées, là où le réseau ne permet pas des conditions optimales (cas des chaudières à condensation qui ne sont pas toujours adaptées). Dans ce cas l'assistance d'un bureau d'étude permettra d'installer la chaudière la mieux adaptée et si besoin est, à prévoir les modifications nécessaires de votre réseau pour une performance optimale.
3. Vous souhaitez réduire vos consommations de chauffage car malgré un bon entretien de votre chaufferie et une optimisation de vos installations sans gros travaux, vos consommations sont toujours plus élevées qu'elles ne le devraient.
 - Ici c'est un pré-diagnostic thermique complet qui est à envisager afin de définir les travaux nécessaires qui seront amortis en moins de 10 ans.
 - Avant de vous lancer dans ce diagnostic il est néanmoins important de faire un suivi régulier de votre installation pour vous permettre de faire déjà des économies sans gros travaux et de vous assurer que l'entretien et la conduite de votre chaufferie sont corrects.
 - Ainsi vous comprendrez les recommandations qui seront faites ; par ailleurs il faudra garder à l'esprit que c'est votre chauffagiste qui réalisera les travaux en chaufferie et qui devra adapter les consignes de chauffage en cas d'isolation.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide

IV.3. L'eau

1. LE COMPTAGE INDIVIDUEL DE L'EAU

I- Législation

La répartition des charges d'eau au prorata des consommations est réalisée au moyen de compteurs dits divisionnaires qui permettent le comptage des volumes consommés dans chacun des lots. Faisons le point sur les obligations légales :

- En cas de production collective d'eau chaude sanitaire, la pose de compteurs divisionnaires sur l'eau chaude est obligatoire depuis 1978 sauf s'il est nécessaire d'installer plus de 2 compteurs par lot ou si l'installation des compteurs est impossible sur plus de 15% des points de mesure ;
- Pour l'eau froide, l'obligation concerne uniquement les copropriétés dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} novembre 2007).

Dans tous les cas, c'est la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 et ses modalités de mise en œuvre qui s'appliquent quant au vote des travaux.

L'article 6 du décret du 20 juillet 2019 rend obligatoire le dispositif de télérelevé pour tous les appareils de comptage (eau froide et eau chaude sanitaire) en fixant deux dates butoirs :

- à partir du 25 octobre 2020 pour les systèmes de comptage mis en place à partir de cette date ;
- au plus tard le 1^{er} janvier 2027 pour l'ensemble des systèmes de comptage existants.

II- Pourquoi installer des compteurs divisionnaires ?

Plusieurs raisons militent en faveur des compteurs, principalement :

- l'augmentation du prix de l'eau : dans certaines communes jusqu'à 5 euros/m³ ;
- une répartition plus juste des charges d'eau ;
- la tendance généralisée au gaspillage : fuites non réparées sur les parties privatives en l'absence de compteur individuel ;
- la consommation variable en fonction du profil des occupants : une famille avec enfants consomme plus qu'une personne seule ;
- en fonction des équipements qu'il y a dans le logement.

III- Un compteur n'est cependant pas suffisant (voir aussi point XII)

Mettre des compteurs dans les logements ne suffit pas. Il faudra :

- a) installer de bons compteurs ;
- b) s'assurer que les relevés soient bien faits ;
- c) pouvoir - au fil des années - repérer et traiter les problèmes (compteurs qui vieillissent ; occupants indécents, etc.).

Nous vous donnons ci-dessous quelques informations pour vous y retrouver, faire les bons choix et agir comme il faut.

IV- Les différents types de compteur

Les compteurs peuvent être de type « vitesse » ou de type « volumétrique ».

Le compteur de vitesse.

Il fonctionne sur le même principe que les moulins à eau. Il utilise l'énergie cinétique de l'eau grâce à une turbine dans l'axe de rotation est perpendiculaire au sens de l'écoulement. Chaque mouvement provoqué par la poussée de l'eau sur les pales de la turbine correspond à une quantité d'eau consommée qui est transmis au totaliseur.

Avantage :

Le moins cher

Inconvénients :

Doit être installé sur une canalisation horizontale,

Ne détecte pas les faibles débits.

Le compteur volumétrique.

Il se caractérise par sa boîte mesurante qui est l'organe dans lequel se trouve un piston rotatif, chaque rotation du piston correspond à un volume d'eau qui garantit une meilleure précision du comptage. On notera par exemple qu'un compteur volumétrique atteint une précision de comptage de plus ou moins 5 % dès 15 litres/heure, alors qu'un compteur à turbine atteindra la même précision à 30 litres/heure s'il est positionné à l'horizontale (sinon, c'est une précision de 60 litres/heure).

Avantages.

Même un faible débit est enregistré et il peut être installé horizontalement ou verticalement.

Inconvénients.

Le flottement du piston peut entraîner une légère nuisance sonore. Il est assez sensible aux impuretés contenues dans l'eau et son prix est plus élevé. Ils sont parfois impossible à installer en raison de leurs dimensions.

À cette catégorie de compteur volumétrique « mécanique » vient s'ajouter la technologie des compteurs à ultrason. sans pièce mobile, une onde « ultrasonore » inaudible est envoyé depuis une extrémité du compteur, on connaît sa vitesse de déplacement dans l'eau, si l'eau se déplace elle aussi dans le compteur la différence entre la vitesse de référence et la vitesse mesurée correspond à la vitesse de l'eau, connaissant la section du compteur on en déduit le débit.

Cette technologie présente l'avantage de la fiabilité (absence de pièce en mouvement qui se coince) et de la précision. Elle est maintenant diffusée depuis plus de 10 années et a fait ses preuves dans toutes les conditions de pose et de T°.

V- La classe des compteurs

Les classes correspondaient à des normes définies par la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) et étaient destinées à classer des équipements en fonction de leur degré de précision. La classe A est la moins précise et les classes C ou D les plus précises.

Aujourd'hui les compteurs sont agréés MID, nouvelle norme européenne (EN14154) qui remplace ce système de classe (A, B, C, D) devenu obsolète.

Toutefois, par souci de simplification on continue à parler de classe avec la correspondance suivante :

MID 40 = classe A / MID 80 = classe B / MID 160 = classe C / MID 260 = classe D

À noter : certains compteurs sont de classe B quand ils sont posés en position horizontale, mais en classe A en position verticale (sur une colonne). On fera donc attention.

Conclusion :

Il est souhaitable, en copropriété, de choisir des compteurs de classe C ou D, car ces compteurs comptent les petites fuites privatives et ont une meilleure fiabilité dans le temps.

VI- Les mentions obligatoires sur un compteur

Voici les mentions que l'on trouve sur les compteurs :

- couleur : **rouge** pour les compteurs d'eau chaude, **bleue** pour l'eau froide,
- classe : à préciser en fonction de la position verticale ou horizontale du compteur ;

- année de fabrication : l'année est suivie du numéro individuel de fabrication ; cette indication est essentielle quand on étudie les « relevés » des compteurs, car on peut vite connaître l'âge des compteurs, donc connaître leur « vétusté » présumée (voir point X) ;
- nom du fabricant ;
- inscription de l'approbation du modèle par les Services des Poids et Mesures avec l'année du contrôle.

VII- Différentes techniques de relevé à distance

Pour contourner le problème des relevés dans les logements, il existe des procédés de relevés à distance. Naturellement les coûts des contrats sont plus élevés et les problèmes ne sont pas tous écartés (indélicatesses ; absence de fiabilité ; problèmes techniques).

Radio relevé.

Le compteur divisionnaire, équipé d'un émetteur-récepteur transmet les informations par ondes radio à une base centrale située au pied de l'immeuble. La lecture des indices s'effectue périodiquement à partir d'un terminal portable. La portée de l'émission radio diffère selon les configurations des immeubles, variant de quelques mètres à plusieurs centaines. Le « *stockage* » des informations est assuré par une pile d'alimentation du circuit, dont la durée de vie est de 7 ans.

Télé relevé.

Le compteur divisionnaire est relié par ondes radio à un dispositif qui centralise la mesure de tous les compteurs au pied de l'immeuble. Celui-ci est raccordé au réseau internet.

La surveillance des consommations, facilitée par une interface web, permet de détecter plus rapidement les anomalies.

À noter qu'à compter du 1^{er} janvier 2027 l'ensemble des compteurs devront être en télé-relevé.

Intérêt du relevé à distance

- 100 % des compteurs étant relevés, le problème de l'absentéisme lors d'un relèvement manuel de l'index est résolu ;
- diminution des erreurs de relevé, les occupants ne transmettant pas toujours correctement les données ;
- détection plus rapide des fuites.

Il est cependant important de négocier avec le prestataire qui procède à l'installation de nouveaux compteurs, une adaptation éventuelle au télé relevé ou au radio relevé.

VIII- Les procédures d'installation

La pose d'un compteur individuel est généralement assurée par une société spécialisée avec laquelle la copropriété signe un contrat de location entretien relève. Dans ce cas, qui est le plus courant, on peut négocier la pose gratuite des compteurs.

En général, installer un compteur ne pose pas de difficultés techniques à proprement parler, mais les travaux d'installation peuvent coûter cher.

Les principales difficultés d'installation sont les suivantes :

- Il y a plusieurs colonnes d'arrivée d'eau par appartement ce qui nécessite l'installation d'un compteur pour chaque colonne.
- Les compteurs ne peuvent pas être installés dans les parties communes d'une manière accessible pour y assurer l'entretien et le relevé.
- Les colonnes sont difficiles d'accès (encastrement effectué par les propriétaires).

À noter : il est souhaitable de poser aussi des robinets d'arrêt lorsque l'on pose des compteurs. Ainsi, lorsqu'il faudra déposer les compteurs quelques années après (pour les remplacer), il n'y aura pas de problème.

IX- La location ou l'achat

Les copropriétaires ont le choix de décider :

- soit de louer les compteurs à une société qui se chargera également des relevés et de l'entretien ;
- soit de les acheter chez un plombier, chez un fabricant, ou chez un spécialiste de la pose de compteurs.

La location.

Un contrat location/relevé/entretien, comprenant deux relevés annuels revient en moyenne à un prix compris entre 15 € et 25 € par an pour un compteur de type classe C. (pour une copropriété comptant 80 lots principaux)

Pour un compteur avec système de relevé à distance, il faudra compter entre 20 € et 30 €.

La durée de vie d'un compteur est de l'ordre de 12 ans pour un compteur d'eau chaude et de 15 ans pour un compteur d'eau froide.

L'achat.

Les coûts d'achat avec pose peuvent varier de 100 € à plus de 200 € par compteur.

X- Vétusté des compteurs

Plusieurs facteurs favorisent l'usure des compteurs induisant un mauvais comptage :

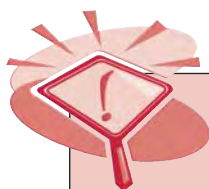
- une forte pression dans le réseau de distribution ;
- le gel de l'installation ;
- l'eau et les impuretés qu'elle peut contenir ;
- une consommation d'eau trop forte, en moyenne, par rapport au débit normal à comptabiliser ;
- des périodes prolongées de non-utilisation ;
- des pièces qui s'abîment avec le temps.

Au-delà de ces délais, il est conseillé de surveiller le vieillissement par des étalonnages simples.

XI- Le suivi des compteurs et des relevés

Comme on l'a déjà dit, une fois que les compteurs sont posés, il faut contrôler les consommations chaque année, pour relever les éventuelles anomalies :

- occupants toujours absents ;
- compteurs défectueux ou bloqués ;
- consommations très faibles ou très fortes, etc.



Les + ARC-Services

- Une permanence-conseil en matière de contrôle des consommations d'eau, à partir des documents de relevé de compteurs d'eau établis par votre prestataire.
- Un choix d'entreprises référencées en ce qui concerne l'entretien et la réparation de vos installations d'eau.

2. LES CONTRATS DE COMPTAGE D'EAU

De nombreux conseillers syndicaux et syndics bénévoles nous font part des difficultés qu'ils rencontrent avec les sociétés de comptage d'eau. Les griefs sont nombreux : surfacturation, relevés incohérents, absence d'intervention en cas de panne, compteurs dysfonctionnant ...

Malgré les plaintes répétées adressées aux différentes instances (AFNOR, Ministère de la concurrence...) la situation reste inchangée. Une des raisons expliquant ce phénomène réside dans la rédaction même des contrats de location et de relevé des compteurs.

En effet, les contrats sont signés pour une période de dix ans, en général, engageant le syndicat des copropriétaires sur de longues périodes avec souvent des clauses protégeant les intérêts des sociétés de comptage.

À titre d'exemple, voici une clause que l'on peut lire dans un contrat comptage d'eau : « ***le client est seul gardien au sens juridique du terme. Il assumera tous les risques de dysfonctionnement des compteurs à la seule exception des conséquences de malfaçons dues aux compteurs ou à leur installation*** ». Autrement dit, en cas de compteurs vieillissants, usés, sous-comptant, etc. et non changés par la société, seul le syndicat des copropriétaires est tenu comme responsable. Cette situation est loin d'être marginale.

À plusieurs reprises, les conseillers syndicaux ont pu constater le défaut de changement de compteurs défectueux, entraînant une sous-estimation des consommations d'eau au profit des occupants concernés et au détriment des autres copropriétaires. Une situation intolérable !

Voilà pourquoi - par le biais de sa coopérative technique ARC-Services - l'ARC Nationale a négocié avec plusieurs sociétés de comptage d'eau sérieuses et innovantes un « ***accord-cadre*** ». Cette convention permet de garantir aux copropriétés adhérentes une prestation de qualité avec, en cas de manquement contractuel, des moyens de recours efficaces.

Cependant, pour bien comprendre l'intérêt des clauses négociées dans le cadre de l'accord, il est important de connaître les différentes techniques de relevé ainsi que les « ***repères*** » qui permettent d'apprécier l'efficacité ou non des relevés de compteurs effectués par la société de comptage.

I. LES DIFFÉRENTS TYPES DE RELEVÉS

En fonction de la configuration de la copropriété (grande infrastructure, mauvais payeurs, syndic professionnel ou bénévole...) il peut être judicieux d'opter pour un type de relevé plutôt qu'un autre. On peut répertorier quatre types de relevés collectifs.

Pour simplifier la lecture, nous avons repris les quatre solutions en faisant un comparatif des avantages et des inconvénients :

Types de relevés	Détail du procédé	Durée moyenne du contrat	Avantages	Inconvénients	Coût moyen de la prestation
Relevé manuel par un membre du conseil syndical ou par le Syndic bénévole	Un des membres du conseil syndical ou le syndic bénévole se rend dans chaque logement pour relever les index des compteurs	Ce type de relevé n'impose pas forcément un contrat avec une société de comptage. Il suffit d'acheter des compteurs et de demander à une société de les poser	Les avantages sont nombreux : • Absence de coût lié aux relevés • Absence d'engagement contractuel • Possibilité de faire les relevés plusieurs fois dans l'année pour détecter plus rapidement d'éventuelles fuites • Possibilité de faire coïncider le relevé du compteur général avec celui des compteurs divisionnaires • Possibilité de faire un relevé en fin d'exercice comptable	• S'assurer qu'il existe au sein de la copropriété une personne qui se chargera de faire consciencieusement cette tâche • Obligation d'avoir accès au logement à moins que les compteurs ne soient posés dans les parties communes • La personne chargée du relevé peut être tenue comme responsable en cas de mauvais relevé • à compter du 1er janvier 2027 les compteurs devront être tous télé-relevés	Gratuit (Achat et pose du compteur entre 100 et 200 € en fonction du type de compteur)

Types de relevés	Détail du procédé	Durée moyenne du contrat	Avantages	Inconvénients	Coût moyen de la prestation
Relevé manuel par une société de comptage	Un technicien se déplace dans les logements pour relever les compteurs. Les compteurs sont loués à la société de comptage	5 à 10 ans	• Un engagement moins long que pour le système avec télé ou radio relevé (voir plus loin) • Les compteurs sont en théorie changés en cas de dysfonctionnement • Le conseil syndical ou le syndic n'est pas responsable en cas d'un éventuel mauvais relevé.	• Engagement d'une durée longue vis-à-vis du prestataire. • Des relevés qui sont communiqués uniquement au syndic • L'obligation d'avoir accès au logement à moins que les compteurs ne soient posés dans les parties communes. • Prestation généralement bâclée entraînant des relevés incohérents. • Des risques d'erreurs de retranscription des index	Entre 15 et 20 € / an / compteur
Relevés faits par radio-relève	Le relevé des compteurs se fait en pied d'immeuble par un technicien grâce à une console centrale qui récupère tous les index des compteurs divisionnaires	10 ans	• Le technicien n'a pas besoin de rentrer dans le logement, • Il y a théoriquement moins de compteurs non relevés. • Cela évite les erreurs de saisie manuelle	• Engagement sur une durée longue • Des relevés qui se font à des dates aléatoires avec un nombre de relevés prévus contractuellement. • Absence de contrôle manuel, en particulier lors des changements de compteur	Entre 15 et 25 € / an / compteur
Relevés faits par télé-relève	Le relevé des compteurs se fait à distance grâce à de la télé-transmission ou de la radio-transmission (GPRS) à partir de boîtiers répéteurs dans l'immeuble (nombre en fonction de la taille et de la conformation de l'immeuble)	10 ans	• Le technicien n'a pas besoin de rentrer dans le logement • Il y a théoriquement moins de compteurs non relevés. • Cela évite les erreurs de saisie manuelle • Possibilité pour le conseil syndical de suivre en temps réel les consommations	• Engagement sur une durée longue • Un coût de location élevé • Absence de contrôle manuel, en particulier lors des changements de compteurs	Entre 20 et 30 € / an / compteur

II. COMMENT S'ASSURER QUE LA PRESTATION RÉALISÉE PAR LA SOCIÉTÉ EST SATISFAISANTE ?

Le système de la répartition des consommations d'eau en fonction des relevés de compteur permet de garantir une répartition juste du poste « *eau* ». Elle a aussi comme avantage de responsabiliser les occupants à savoir qu'ils paieront à hauteur de leur consommation. Cependant, cela nécessite d'avoir des relevés qui se font de façon efficace avec le moins de dysfonctionnements possible.

Cela impose donc le contrôle de plusieurs éléments dont voici certains :

a. L'âge du compteur

La durée de vie d'un compteur est limitée à 12 ans pour un compteur d'eau chaude, et à 15 ans pour un compteur d'eau froide. Au-delà, le compteur peut, soit sous-compter, soit sur-compter, soit être complètement bloqué. Pour éviter ce dysfonctionnement, il faut impérativement vérifier les deux premiers chiffres indiqués sur les compteurs qui précisent l'année de construction du compteur. Si la durée de vie est dépassée, il faut demander le changement du compteur même s'il paraît fonctionner correctement.



b. Le nombre de compteurs non relevés

On peut considérer qu'au-delà de 10 % de compteurs non relevés, le comptage n'est pas fiable entraînant une inefficacité graduelle du dispositif. Pour contourner le problème, la solution est d'appliquer un « **forfait** » à ceux qui ne se font pas relever leur compteur. La jurisprudence est désormais bien établie concernant la légalité de ce forfait.

Pour appliquer en « forfait »

La position à retenir désormais est celle du « **bon sens** ». Deux critères sont retenus par la Cour de Cassation pour valider un forfait d'eau :

- que le copropriétaire refuse l'accès au compteur dans son logement (peu importe qu'il y ait un locataire ou non dans le logement, seul le copropriétaire du logement est responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires) ;
- que le forfait corresponde de façon raisonnable à la consommation possible du logement. Le nombre d'occupants ou encore le nombre de pièces dans le logement peuvent être considérés comme des critères objectifs. L'objectif est d'établir un forfait révélateur de la consommation "normale" de l'occupant (c'est-à-dire satisfaire au critère d'utilité objective dans la répartition des charges : article 10 de la loi de 1965).

Plusieurs méthodes de détermination du forfait sont suggérées :

- appliquer un forfait annuel de 40 m³ par résident du logement
- facturer la consommation moyenne annuelle calculée sur une période de 3 ans.

c. Le nombre de compteurs relevés par l'occupant

Le relevé manuel par l'occupant pose deux problèmes majeurs : le premier réside dans le sérieux du relevé du compteur. Il n'est pas rare de constater que l'occupant se trompe de bonne ou de mauvaise foi sur le relevé de l'index. Le second problème résulte du fait qu'il y a une double retranscription du relevé multipliant le risque d'erreurs.

En effet, une première fois l'occupant note l'index sur un papier qu'il dépose généralement sur sa porte puis le technicien le retranscrit sur son relevé. Comme pour le point précédent, au-delà de 10 % de compteurs relevés par les occupants, le comptage peut devenir moins fiable avec les conséquences évoquées précédemment.

d. Un décalage trop important entre l'index du compteur général et l'addition des compteurs divisionnaires.

L'utilisation des compteurs d'eau a pour fonction de répartir au plus juste les consommations d'eau de la copropriété. Il est donc important de vérifier que la somme des relevés de compteurs divisionnaires correspond plus ou moins au nombre de mètres cubes décomptés au compteur général.

Pour une copropriété ne disposant pas d'équipements collectifs spécifiques du type piscine et/ou espaces vert, l'écart entre le comptage général et la somme des comptages individuels doit être inférieur à 5 %.

III. LES DISPOSITIONS NÉGOCIÉES PAR L'ARC NATIONALE ET INCLUSES DANS L'ACCORD-CADRE

Comme son nom l'indique, la convention n'est pas un contrat-cadre, mais un accord-cadre. Cela implique que cet accord vient compléter le contrat de prestation de comptage proposé par la société. Il fait donc office d'avenant au contrat qu'il ne faudra pas hésiter à mettre en avant.

Nous n'allons pas reprendre ici les quinze clauses qui composent l'accord-cadre. Cependant, nous allons reprendre les différents dysfonctionnements rencontrés avec les sociétés de comptage et indiquer comment, grâce à cet accord-cadre, l'ARC Nationale a réglé ces problèmes.

Pour avoir accès à l'accord-cadre signé par des entreprises référencées, il faut se connecter sur COPRO-DEVIS et consulter la fiche de présentation de ces entreprises.

QUELQUES RATIOS TRÈS UTILES :

- La consommation sur parties communes, hors arrosage de pelouse, ne doit pas dépasser 5 % du total des consommations privatives. Autrement dit, en cas de différence de plus de 5 % entre la consommation du compteur général et l'addition des compteurs divisionnaires, il y a un problème.
- Une personne consomme en moyenne entre 90 et 160 litres par jour.
- On peut calculer la consommation moyenne annuelle théorique d'un logement en comptant 40 m³ par résident
- La proportion entre l'eau froide et l'eau chaude est d'environ 2/3-1/3, c'est-à-dire que pour 3 m³ d'eau consommée, il y a 2 m³ d'eau froide et 1 m³ d'eau chaude. ■

Dysfonctionnements rencontrés	Conséquences	Que prévoit l'accord-cadre négocié par l'ARC Nationale
Les sociétés de comptage sous-traitent à des sociétés extérieures les relevés	La personne chargée des relevés est dans l'incapacité de renseigner l'occupant sur d'éventuels problèmes.	L'accord-cadre interdit l'intervention de sous-traitance sauf accord écrit du syndicat des copropriétaires.
Les relevés se font à des dates aléatoires non-conformes à la date de relevé du compteur général	Il peut exister une différence importante entre l'addition des consommations relevées aux compteurs divisionnaires et la consommation relevée au compteur général due au décalage de relevé	Le relevé des compteurs se fait entre 1 à 3 semaines maximum après le relevé du compteur général en fonction du système de relevé.
Défaut de fonctionnement de certains compteurs	Les compteurs sous-comptent ou ne tournent plus du tout	En cas de dysfonctionnement d'un compteur, la société de comptage s'engage à le remplacer dans un délai de 72 heures.

Dysfonctionnements rencontrés	Conséquences sur le dysfonctionnement rencontré	Que prévoit l'accord-cadre négocié par l'ARC Nationale
Des relevés incohérents	Le syndic ou le conseil syndical ne sont pas avisés d'une incohérence de relevé	La société de comptage s'engage à aviser le conseil syndical en cas de consommations incohérentes soit par rapport aux consommations de l'année précédente soit en fonction du relevé précédent.
En cas de changement de prestataire, la nouvelle société impute à la copropriété l'intégralité des frais de remplacement.	Le syndicat des copropriétés hésite à changer de société du fait de frais supplémentaires pour le changement de compteurs ou en cas de perte de compteurs.	La nouvelle société s'engage à prendre intégralement les frais de remplacement des compteurs même ceux perdus.
Les tarifs évoluent sans respecter les indices.	Souvent, on a pu constater une revalorisation de la facturation non-conforme aux indices indiqués sur le contrat de comptage.	Le tarif présenté à l'année de signature sera automatiquement reconduit l'année qui suit. En cas d'évolution du coût de la prestation, la société s'engage à communiquer à l'ARC Nationale toutes les modifications avec leur justification et à mentionner sur la facture la hausse constatée depuis la date de signature du contrat.
Des contrats qui imposent parfois une durée de 15 ans.	Des copropriétés qui sont menottées sur une période très longue ne sachant plus la date de fin de contrat.	Le contrat prévoit une période probatoire d'un an durant laquelle le syndicat des copropriétaires peut dénoncer le contrat sans pénalité. Par ailleurs, en fonction du système de relevé, les contrats varient entre 5 ans et maximum 10 ans.
Des relevés de compteurs qui ne sont pas fournis au conseil syndical ou dans des délais très longs.	Le conseil syndical n'a pas la possibilité de vérifier si le relevé des compteurs est correct et de détecter éventuellement des incohérences.	La société s'engage à fournir au conseil syndical dans les deux semaines le détail des relevés.
Aucune pénalité n'est prévue en cas de manquement aux obligations contractuelles ou en cas de dysfonctionnement.	La société de comptage n'est pas inquiétée d'éventuelles sanctions en cas de manquement	En cas de manquement cité dans l'accord-cadre, des pénalités de 5% du montant annuel du contrat seront appliquées sur le prix de la prestation et cela sans plafond Maximum.
Aucune clause de résiliation anticipée n'est prévue en cas de dysfonctionnement important.	Malgré les nombreux griefs, le syndicat des copropriétaires est contraint de faire durer le contrat.	Si plus de 10% des compteurs dysfonctionnent, le syndicat des copropriétaires pourra dénoncer unilatéralement le contrat sans pénalité.
Aucune autorité extra-juridictionnelle n'est reconnue pour intervenir en cas de litige.	Même si la société de comptage est certifiée, l'organisme certificateur n'a aucun pouvoir sur la société prestataire.	En cas de litige, le dernier article du contrat-cadre prévoit que l'ARC Nationale sera habilitée à arbitrer et imposer une solution aux parties.

3. LA MAÎTRISE DE L'EAU : UN ÉCO-BILAN INDISPENSABLE

On le sait, l'eau est une ressource qui, d'une part, peut venir à manquer (y compris dans nos régions) et, d'autre part, coûte de plus en plus cher. Dans un certain nombre de communes en France, le prix unitaire du mètre cube facturé atteint et même dépasse 5 € (soit 1 000 € pour 200 m³ d'eau froide, quantité consommée par de nombreuses familles peu économes).

Par ailleurs, qui dit « **eau** » dit aussi « **eau chaude** », c'est-à-dire de l'eau froide **PLUS** l'énergie nécessaire pour chauffer cette eau. En ajoutant le coût de l'énergie (qui peut atteindre jusqu'à 10 € par m³ d'eau réchauffée, voire plus), on peut se retrouver avec une facture annuelle de 1 500 € pour 100 m³.

« **Le problème se situe au niveau individuel** », direz-vous peut-être. « **Pourquoi faire un bilan collectif des consommations d'eau en copropriété ?** »

Ceci pour au moins deux raisons :

- 1 - Dans les copropriétés non équipées en compteurs divisionnaires (compteurs qui permettent de connaître la consommation de chacun), on constate souvent des niveaux de consommation pénalisants pour tous, mais surtout pour les personnes « **économes en eau** ».
- 2 - Dans les copropriétés qui sont équipées de tels compteurs, on note aussi des dérives importantes et des transferts en charges collectives (on verra comment) qui – là encore – vont peser sur tous et – une fois encore – pénaliser tous les copropriétaires y compris les plus économes, comme on le verra.

C'est pour ces raisons que l'ARC Nationale a mis au point une méthode simple et rapide pour faire le bilan « eau » de sa copropriété. Ce cahier spécial « **EAU** » doit vous permettre en quelques pages :

- 1 - de faire le bilan de la situation de votre copropriété et de mettre en place un suivi sur le long terme ;
- 2 - de repérer les niveaux des surconsommations collectives et les causes ;
- 3 - de comprendre pourquoi – même lorsqu'il y a des compteurs divisionnaires – il est très fréquent qu'une partie des consommations individuelles se retrouve en charges collectives ;
- 4 - de savoir comment agir efficacement pour maîtriser ce problème, ce qui entraînera tout à la fois :
 - une baisse des consommations collectives ;
 - mais aussi une baisse des consommations individuelles, y compris celles des personnes économes.



Pour en savoir plus, notre guide :

►► « La gestion technique de l'eau en copropriété »

4. LES FUITES

Les surconsommations dues à des fuites sont fréquentes. Néanmoins, ces fuites d'eau n'occasionnent pas toujours des dégâts et ne sont pas toujours visibles, le risque est par conséquent grand que les interventions soient tardives. Il faut donc essayer de mettre en place une maintenance préventive des installations.

I. Intervention d'une entreprise de dépannage d'urgence :

Parfois nécessaire, le coût d'une telle intervention varie entre 75 € et 300 € TTC. Cela démontre l'intérêt qu'il y a à prévenir, plutôt que d'avoir à réparer dans l'urgence.

II. Entretien par le personnel de l'immeuble :

C'est une solution peu coûteuse et pratique (rapidité d'intervention). Néanmoins elle ne peut s'appliquer que sur certains sites, car, d'une part, elle nécessite un niveau de qualification que l'on rencontre rarement en copropriété, et d'autre part, elle oblige à disposer d'un stock de pièces détachées (robinets, joints) et d'un matériel adapté (poste à soudeuse).

III. Intervention ponctuelle par une entreprise de plomberie

Certaines copropriétés font appel à un plombier (sans avoir souscrit de contrat), pour vérifier ponctuellement les installations (communes et privatives). Cette solution peut présenter certains inconvénients (un coût non contrôlable, l'entreprise facturant au temps passé, d'où les surprises ; et l'absence de recherche systématique de fuites non apparentes comme par exemple dans les WC), néanmoins, elle peut s'avérer très intéressante dans les petits immeubles à condition que la copropriété négocie un bordereau de prix d'intervention (main-d'œuvre et fournitures).

IV. Contrat de maintenance des installations par un prestataire spécialisé ;

Dans ce cas, la copropriété négocie un contrat avec une entreprise extérieure pour entretenir, réparer ou renouveler les installations. C'est la solution la plus fréquente. Elle est adaptée aux immeubles moyens ou importants (+ de 50 logements).

V. Fuite d'eau après compteur : quelle évolution apporte la loi Warsmann ?

La loi Warsmann (ou loi du 17 mai 2011) a été mise en place pour protéger les particuliers du surcoût lié à une consommation d'eau anormale due à une fuite sur une canalisation privative après compteur, bien souvent non identifiée. Elle plafonne la surconsommation d'eau des abonnés **au double de la moyenne des consommations sur la période équivalente des 3 dernières années** en cas de fuite sur les canalisations d'alimentation ou sur les robinets d'arrêt.

Afin d'éviter aux particuliers, victimes de ce type de sinistres, de payer des factures d'eau anormalement élevées, cette loi mise en application depuis le 1er juillet 2013 :

- impose aux distributeurs d'eau d'avertir leurs clients en cas de consommation anormale, au plus tard lors de l'envoi de la facture, (art. R2224-20-1 du Code général des collectivités territoriales)
- et exonère les clients du paiement de l'excédent de consommation, s'ils respectent les conditions imposées par la loi. (art. R2224-12-4 du Code général des collectivités territoriales)

Pour bénéficier de cette exonération, le particulier doit :

- faire réparer la fuite par un professionnel dès qu'il en est informé ;
- fournir à son distributeur d'eau l'attestation de réparation effectuée par **un professionnel** en plomberie, indiquant la date de réparation de la fuite ainsi que sa localisation, **dans un délai d'un mois** suivant la réception de l'information de la part de son fournisseur.

Le particulier ayant respecté ces obligations, n'aura plus qu'à charge sa facture d'eau habituelle moyenne observée les 3 précédentes années, plus une année de franchise de consommation moyenne d'eau potable à régler.

Pour exemple, un foyer ayant une consommation habituelle de 400 € (250 € d'eau potable + 150 € d'assainissement) et recevant une facture anormalement élevée de 1 500 €, pourra dans le cadre de la loi Warsmann, payer sa facture sur la base du **double du montant habituellement observé** (2 x 400 €) auquel on retranche la part « assainissement » excédentaire (l'eau partie en fuite n'étant pas collectée par le réseau), soit 2 x 400 € - 150 € = 650 €.

5. L'INDIVIDUALISATION DES CONTRATS D'EAU

I- Pourquoi individualiser les contrats d'eau ?

- Cela permet d'obtenir une gestion efficace des consommations d'eau. Chacun paie ses consommations.
- Cela permet d'appliquer à l'eau ce qui existe déjà avec l'électricité, par exemple.
- Cela permet enfin de sortir un poste important des charges de la copropriété (efficace contre les mauvais payeurs)
- C'est le seul moyen d'aider les copropriétés en difficulté.

II- La procédure d'individualisation

Le processus d'individualisation des contrats d'eau entre le Service des Eaux et le demandeur se divise en quatre étapes :

- **étape 1** : le demandeur, donc, en copropriété le syndic adresse une demande préliminaire d'individualisation ;
- **étape 2** : le Service des Eaux instruit la demande et indique si les conditions sont remplies ;
- **étape 3** : le syndic confirme sa demande et réalise les travaux ;
- **étape 4** : le Service des Eaux procède à l'individualisation des contrats.
(En référence à la circulaire 2004-3 UHE/QC4/3 du 12 janvier 2004).

1- La demande préliminaire

Le représentant de la copropriété, qui souhaite l'individualisation des contrats d'eau, adresse au Service des Eaux (**exemple** : la SFDE sur Cergy), en recommandé avec accusé de réception, un dossier technique comprenant notamment une attestation de conformité portant sur les installations nouvelles, conformément aux articles R.1321- 43 à 59 du Code de la santé publique.

Cette attestation doit être assortie d'un dossier technique, élaboré par un prestataire de son choix et comprenant :

- un schéma de principe des installations d'eau intérieures indiquant les caractéristiques des équipements (gaine technique, colonne montante, chaufferie, chauffe-eau, bêche, surpresseur, échangeur ...) ;
- les caractéristiques des réseaux et des ouvrages annexes ;
- des croquis de repérage des lieux d'implantation des futurs comptages (échelle maxi 1/100^{ème}).

Les documents devront permettre de déterminer la nature, le diamètre et la longueur des matériaux constitutifs du réseau intérieur d'eau potable.

Le demandeur dépose un dossier par site. On entend par site, tout ensemble collectif dont le comptage est assuré (avant individualisation) par un seul compteur général (compteur géré par le Service des Eaux). Si nécessaire, le demandeur fournit un programme des travaux qu'il compte entreprendre.

Dans le cas d'une copropriété, le demandeur fournit l'acte valant décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires d'autoriser la réalisation de l'étude technique et, le cas échéant, l'établissement du programme de travaux. Cette décision doit respecter les conditions relatives à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Un copropriétaire ne peut adresser en son seul nom une demande d'individualisation.

2- L'instruction de la demande par le Service des eaux

Lorsque le dossier déposé par le demandeur est complet (au regard des prescriptions du règlement de service, du présent document, du décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain), le Service des Eaux instruit la demande (le dossier doit être adressé en recommandé avec accusé de réception).

À défaut, le dossier est retourné au demandeur. Le Service des Eaux dispose d'un délai de 4 mois pour vérifier la conformité des installations (attestation de conformité sanitaire et dossier technique) et, si nécessaire, la conformité du programme de travaux aux prescriptions qu'il a établies. Il indique, le cas échéant, les modifications à apporter au projet. Il peut procéder à une visite des installations concernées par l'individualisation et demander des informations complémentaires au propriétaire.

Le Service des Eaux transmet, en même temps, les conditions d'organisation et d'exécution du service, notamment sous forme du règlement de service, les conditions tarifaires, les contrats d'abonnement (à remplir par les locataires ou copropriétaires) ainsi que le modèle de convention. Cette transmission permet au demandeur d'informer, selon le cas, les copropriétaires ou les locataires.

3- La confirmation de la demande

La confirmation de la demande doit être transmise en recommandé avec accusé de Réception.

Dans une copropriété, la décision définitive portant, d'une part, sur la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et, d'autre part, sur la réalisation des travaux nécessaires, doit être votée à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le procès-verbal correspondant au vote doit être joint au dossier pour permettre au Service des Eaux de soumettre à son service juridique la légalité de la demande.

Avant transmission de la demande au Service des Eaux, les copropriétaires sont tenus d'informer leurs locataires éventuels de la prochaine individualisation des contrats de fourniture d'eau, en leur précisant les conséquences techniques et financières. Dans le cas d'un logement en location, le contrat individuel est conclu entre le locataire et le Service des Eaux, sans accord différent entre le bailleur et le locataire.

Le quatrième alinéa de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée, impose une information par affichage dans les parties communes d'un procès-verbal abrégé des décisions prises en Assemblée Générale des copropriétaires relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux. Et en vertu de l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic notifie dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale les décisions aux copropriétaires opposants ou défaillants.

L'information des locataires, comme celle des copropriétaires non présents à l'Assemblée Générale, ne doit pas être négligée, afin de faciliter par la suite la signature des contrats individuels. Le syndic, mandaté par le syndicat des copropriétaires, confirme alors la demande de ce dernier auprès du Service des Eaux, en y joignant les documents prévus par l'article 5 du décret n° 2003-408 du 28 avril 2003.

Pour permettre l'individualisation des contrats, le syndic devra également fournir au Service des Eaux l'identité et l'adresse des copropriétaires, et les propriétaires bailleurs devront fournir l'identité et l'adresse de leurs locataires. Il joint également, en deux exemplaires, le modèle de convention rempli et signé par ses soins auquel est annexé le programme et le planning des travaux.

Dans les deux cas 3-1 et 3-2, la transmission des informations relatives aux futurs abonnés est retranscrite par le demandeur dans un fichier informatique prédéfini par le Service des Eaux. Le but de cette exigence est de faciliter le transfert de données du demandeur vers le Service des Eaux, et donc d'accélérer l'instruction des demandes.

Une fois le dossier réceptionné et la convention dûment remplie, le Service des Eaux valide et signe la convention qui devient dès lors exécutoire, et poursuit l'individualisation dans les délais fixés par celle-ci. Un exemplaire de la convention est transmis au demandeur.

Tout dossier incomplet sera retourné au demandeur par le Service des Eaux.

Le demandeur fait réaliser les travaux éventuellement nécessaires par le prestataire de son choix.

4- Prescriptions relatives aux travaux de mise en conformité.

Les dispositions techniques figurant au règlement de service sont à respecter impérativement ; voici un exemple :

- Les compteurs seront de préférence placés en gaine technique. Il est vivement souhaitable qu'ils ne soient pas situés à l'intérieur des appartements. Cette disposition permettrait le bon déroulement du service (relève, renouvellement du compteur...).
- Dans le cas de petits immeubles collectifs, les compteurs individuels (au maximum 5 à 6) sont idéalement positionnés (avec une nourrice) dans un regard extérieur dans la mesure où le domaine privé le permet.
- Il est nécessaire de laisser un volume d'encombrement pour l'installation des compteurs et pièces annexes.
- Le demandeur devra laisser une manchette de 170 mm avec une coquille de côté (un filetage de 20/27) pour la mise en place du compteur (110 mm) et du clapet anti-retour (58 mm).
- Les compteurs et les clapets seront posés et fournis par le Service des Eaux.
- Les frais de pose du compteur et du clapet sont à la charge du demandeur selon les tarifs en vigueur.
- Le demandeur devra installer, dans les conditions hydrauliques adaptées, un robinet d'arrêt avant compteur individuel inviolable avec un papillon de manœuvre.
- Le demandeur devra assurer l'identification de chaque départ d'eau, par rapport au logement, au niveau du robinet d'arrêt (rigide et non altérable par l'eau).

Une fois les travaux terminés, le demandeur devra en informer le Service des Eaux par écrit. Un rendez-vous sera fixé pour vérifier leur réalisation.

5- L'individualisation.

Le Service des Eaux procède à l'individualisation des contrats dans un délai de deux mois à compter de la modification de la réception des travaux (circulaire 2004-3 UHC/QC4/3 du 12 janvier 2004) et effectuera un relevé contradictoire de la totalité des compteurs en présence du propriétaire.

Le Service des Eaux fournit au demandeur les anciens compteurs déposés.

L'article 93 de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 prévoit l'individualisation des contrats de chaque copropriétaire. « *Tout service public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est tenu de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau à l'intérieur des immeubles collectifs d'habitation et des ensembles immobiliers de logements dès lors que le propriétaire en fait la demande.*

Lorsqu'elle émane d'un propriétaire bailleur, la demande est précédée d'une information complète des locataires sur la nature et les conséquences techniques et financières de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau et fait l'objet, s'il y a lieu, d'un accord défini par l'article 42 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Le propriétaire qui a formulé la demande prend en charge les études et les travaux nécessaires à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, notamment la mise en conformité des installations aux prescriptions du code de la santé publique et la pose de compteurs d'eau. Les conditions d'organisation et d'exécution du service public de distribution d'eau doivent être adaptées pour préciser les modalités de mise en oeuvre de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, dans le respect de l'équilibre économique du service conformément à l'article L. des immeubles concernés par l'individualisation n'est pas assurée par la collectivité responsable du service public ou son délégataire, cette gestion est confiée à un organisme public ou privé compétent conformément aux dispositions du code des marchés publics. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article ».

6. TRAITEMENT DE LA CORROSION DES RÉSEAUX

I- La corrosion des réseaux

La corrosion et l'attaque des canalisations par la rouille peut aller jusqu'au percement de celles-ci.

Plusieurs facteurs séparés ou conjugués peuvent jouer :

- L'eau peut, en raison de son acidité, être agressive pour les canalisations (l'eau est acide si son pH est faible, c'est-à-dire inférieur à 7).
- Par ailleurs, de l'air peut se trouver piégé dans les canalisations et l'oxygène contenu dans l'eau provoque de l'oxydation.
- La galvanisation des canalisations en acier peut être mal réalisée. Rappelons que l'acier s'oxyde facilement et que c'est pour cela qu'on le galvanise (c'est-à-dire qu'on le protège par une couche de zinc).
- Enfin des phénomènes d'électrolyse peuvent se produire dans les canalisations faites avec des métaux différents (ce qui se rencontre parfois à la suite de travaux au cours desquels l'entreprise n'a pas employé les matériaux d'origine).

II- Action contre la corrosion

a) Action sur le réseau.

Si le développement de la corrosion et le dysfonctionnement de l'installation sont liés à la présence de l'oxygène, on utilise fréquemment, pour l'éliminer, les procédés de dégazage mécanique. Il s'agit de dispositifs de purge mis en place aux points hauts des circuits.

b) Action sur l'eau et les canalisations.

Comme on l'a dit, de très nombreux dysfonctionnements sont dus à la présence dans les circuits de métaux de natures et polarités différentes (acier, cuivre, aluminium et alliages...) d'où résultent des corrosions localisées pouvant aboutir rapidement à des perforations.

On distingue deux grands types de procédés : ceux dits à anodes solubles (aluminium ou magnésium) et ceux par addition de réactifs liquides.

Procédés à anode soluble

On place une anode soluble de magnésium (dont une tige) dans une cellule en acier galvanisé. Autre solution plus moderne, qui était auparavant employée uniquement pour protéger les ballons et s'applique aujourd'hui à l'ensemble du réseau d'eau chaude, on place une anode en aluminium actionnée par un courant électrique qui se dissout dans l'eau et dépose un véritable film protecteur sur les parois des canalisations.

Injection de produits

Seuls sont concernés ici les procédés chimiques par injection de polyphosphates de zinc ou silicophosphates dans le circuit d'eau, après adoucissement préalable éventuel et avant chauffage, créant sur les parois des tubes un film protecteur et améliorant la solubilité des minéraux. L'adoucissement préalable de l'eau n'est nécessaire que pour un TH supérieur à un certain seuil (35°F pour les procédés les plus performants) ; se reporter à l'avis technique du procédé.

La difficulté est de bien contrôler la proportion de produit injecté par rapport au débit et au volume de l'eau à traiter. Les produits doivent être autorisés par le ministère de la Santé et les procédés mis en œuvre faire l'objet d'un avis technique précisant le domaine d'application qui peut être circonscrit au type du circuit eau chaude, eau froide, ou chauffage; à un type de réseau acier galvanisé ou encore à certaines qualités d'eau (par exemple eau dont le TH est compris entre 5 et 25°F).

Le contrôle de la qualité

Les procédés de traitement de l'eau chaude sanitaire relèvent de l'additif n° 4 du DTU 60-1 relatif aux prescriptions les plus aptes à prévenir les corrosions dans les circuits d'eau.

La réglementation sanitaire

La teneur maximum par litre d'eau est de 5 mg pour les polyphosphates et de 10 mg pour les silicates (circulaire ministérielle du 05/06/1964).

L'installation

Ces produits de traitement sont injectés dans les circuits par une pompe doseuse asservie à un compteur émetteur d'impulsions. Par conséquent, la consommation d'un produit déterminé est proportionnelle au volume d'eau traité (à qualité constante) et de l'ordre de 80 à 100 ml/m³.

Le prix du produit ne comprend pas sa fourniture, les prestations prévues dans le suivi technique avec la copropriété.

L'entretien du groupe de dosage, l'approvisionnement du produit, le remplacement des pièces d'usure, la surveillance du fonctionnement de l'installation, le démontage et remontage du tube témoin, incombent à l'utilisateur (en pratique au chauffagiste). Le coût du traitement en m³ d'eau chaude sanitaire, hors amortissement du matériel et autres prestations, se situe entre 0,35 et 0,50 euro TTC par m³ selon l'importance de l'ensemble immobilier (région parisienne) et dans le cas d'une facturation directe au syndicat des copropriétaires.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide

7. LES RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT

De nombreux responsables de copropriété sont sollicités par des copropriétaires de leur ensemble immobilier pour l'obtention d'un diagnostic d'assainissement exigé par un notaire au moment de la transaction de vente d'un logement. Ils sont bien évidemment surpris du fait que ce document ne fait pas partie des diagnostics obligatoires à réaliser pour les parties communes tels le DTA (Document Technique Amiante) et le CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb).

I. Quelle est la réglementation en vigueur ?

Jusqu'à ces dernières années, l'obligation de fournir un diagnostic lors d'une transaction de vente concernait les immeubles d'habitation non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées selon les termes de l'article L.1131-11-1 du code général des collectivités territoriales. Les copropriétaires vendeurs doivent en effet joindre au dossier de diagnostic technique un document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Cette obligation a été récemment étendue aux immeubles raccordés au réseau public, non par une réglementation nationale s'appliquant à tous les territoires, mais selon une réglementation territoriale relevant d'un département ou d'une intercommunalité ayant la compétence en matière d'assainissement des eaux usées. Cette mesure est transcrite dans le règlement sanitaire départemental ou intercommunal en vigueur.

L'objectif de ce diagnostic au niveau d'un appartement est de s'assurer que son réseau d'assainissement sépare effectivement les eaux usées et les eaux pluviales. Cela peut permettre de détecter que le réseau de l'appartement n'est pas conforme, ce qui peut résulter de son propre réseau privatif ou de la non-conformité du réseau collectif de la copropriété. Ce qui peut avoir pour incidence d'avoir à engager des travaux de mise en conformité privatifs et/ou collectifs conséquents dans un délai de 2 ans.

II. Les conséquences de cette mesure décentralisée

La première conséquence est que cette mesure n'est pas appliquée de manière uniforme sur tout le territoire et selon les mêmes modalités en fonction du territoire concerné. Dans certains territoires, les notaires se contentent d'un diagnostic collectif établi au niveau de l'immeuble, dans d'autres ils exigent la fourniture d'un diagnostic individuel ; appartement par appartement. Ce qui veut dire que s'il y a dix transactions de vente dans la même année pour un immeuble donné, il y aura réalisation de dix diagnostics privatifs.

Quand on relève que le coût d'un tel diagnostic privatif est compris entre 200 et 300 €, il est légitime de se demander si l'approche privative est pertinente et s'il ne faut pas la remplacer par la fourniture d'un diagnostic collectif au niveau de la copropriété.

III. Les recommandations de l'ARC Nationale

Quand un copropriétaire de votre résidence exprime une telle demande, nous vous recommandons de contacter le service compétent de la collectivité territoriale en charge de la gestion de l'assainissement.

Il faut demander à ce service s'ils sont en mesure de réaliser un diagnostic collectif pour l'immeuble, diagnostic qui pourra être présenté aux notaires par les copropriétaires vendeurs.

Attention, si ce diagnostic révèle que l'immeuble n'est pas en système séparatif, la copropriété devra engager des travaux conséquents pour se conformer dans un délai de 2 ans à la réglementation en vigueur. Elle pourra solliciter des aides financières auprès des services territoriaux compétents tels les Agences de l'Eau.

L'ARC Nationale continue à militer pour que la démarche collective soit privilégiée à l'approche privative

Toute demande d'assistance est à transmettre à contact@copropriété-services.fr

Partie V

PRÉSERVATION DE LA SÉCURITÉ ET DE LA SANTÉ EN COPROPRIÉTÉ

V.1. Sécurité incendie

1. LES EXTINCTEURS

I- Législation

Il faut savoir qu'en tant qu'outil de lutte contre l'incendie, les extincteurs ne sont réellement obligatoires en immeuble d'habitation que dans quatre cas :

A) Dans les Immeubles de Grande Hauteur (IGH)

Ce sont ceux qui sont définis par l'article R146-3 du Code de la construction comme des immeubles dont le plus haut niveau est à plus de 50 mètres du sol accessible aux secours. L'arrêté du 18 octobre 1977 précise les moyens de lutte contre l'incendie (robinets d'arrêt, extincteurs, dispositifs d'extinction automatique...). Nous renvoyons nos adhérents confrontés à ces problèmes au texte même de l'arrêté et à notre technicien conseil.

B) Dans les parcs de stationnement couverts

L'arrêté du 31 janvier 1986 (articles 95 et 96) impose l'installation d'un extincteur portatif par niveau et par tranche de 15 places box (fermés ou non) (pour 100 m² soit 15 véhicules), ainsi que la présence d'une caisse de 100 litres de sable meuble (+ une pelle ou un seau) pour chaque niveau.

C) Dans les chaufferies

L'arrêté du 21 mai 1968 et celui du 23 juin 1978 distinguent les chauffages :

- au fuel : deux extincteurs à poudre par brûleur avec un maximum exigible de quatre + bac à sable de 100 litres avec pelle dans le local
- au charbon : le dispositif doit comprendre deux extincteurs à eau pulvérisée par brûleur ;
- au gaz : dans ce cas l'obligation est ramenée à un extincteur à poudre 6 kg + panneaux « ne pas utiliser sur flammes gaz » par chaufferie.

Si le local de stockage est différent de la chaufferie, il faut ajouter un extincteur sur le lieu de stockage :

D) Dans les locaux de machinerie d'ascenseur

Cette obligation relève actuellement du prestataire (ascensoriste chargé de l'entretien) selon les termes du Code du travail.

Pour être encore plus précis, il faudrait connaître la date du permis de construire de l'immeuble (ou de déclaration de chantier) : en effet, ces obligations ne sont pas rétroactives.

- Nota 1 :** les immeubles affectés aux activités et tout particulièrement ceux qui abritent des Établissements Recevant du Public (ERP), sont soumis à d'autres obligations beaucoup plus contraignantes.
- Nota 2 :** pour être complet, rappelons que les autorités préfectorales ou municipales peuvent rendre obligatoires tels ou tels équipements de lutte contre l'incendie. Il faut donc vous renseigner auprès de ces administrations.

II. Types d'extincteurs

Plusieurs types sont utilisés en fonction de la nature des feux :

A) À eau pulvérisée avec additif *

Il s'agit d'un appareil qui projette un liquide à température ambiante. Agissant par refroidissement, il peut aussi permettre de combattre les feux d'origine liquide (essence, huile...).

B) À poudre polyvalente ABC

L'action sur le feu se fait par réaction chimique ou étouffement. A noter : il s'agit d'une poudre bleue qui peut difficilement être enlevée après un sinistre.

C) À dioxyde de carbone (CO₂)

Il s'agit d'un gaz inerte, non conducteur d'électricité, qui agit en supprimant l'oxygène nécessaire au feu, ou par refroidissement, l'agent extincteur sort à une température de -78° de l'appareil

III. Description d'un extincteur

Il existe 2 technologies :

- l'extincteur à pression permanente (toujours sous pression) ;
- l'appareil à pression auxiliaire : le gaz propulseur contenu dans une cartouche interne n'est libéré qu'après percussion, au moment de l'emploi.

IV. Vérification périodique et entretien

A) Vérification annuelle

Il s'agit d'une opération annuelle obligatoire visant à contrôler le bon fonctionnement de l'appareil :

1. appareil à pression permanente : le contrôle consiste à vérifier la pression et la qualité du contenu de l'appareil, soit par une mesure externe, soit par une pesée ;
2. appareil à pression auxiliaire : il s'agit de contrôler le bon fonctionnement interne de l'appareil après démontage.

B) Durée de vie, recharges obligatoires ou échange standard du matériel

L'APSAD ne concerne que le risque industriel et ne s'applique pas aux immeubles d'habitation.

La durée de vie d'un extincteur est théoriquement de 20 ans, mais certains appareils doivent être ré-éprouvés au bout de 10 ans, opération plus coûteuse que l'achat d'un extincteur neuf.

L'agent extincteur a une durée de vie limitée et il doit être remplacé selon le type (additif ou poudre) en moyenne tous les 5 ans (de 4 à 7 ans).

Attention à l'emplacement de l'extincteur qui peut craindre l'humidité ou le gel.

Depuis quelques années une grande visite de maintenance est rendue obligatoire au bout de 10 ans. Le coût de cette grande visite est assimilable à un remplacement de l'extincteur.

V. Savoir les sélectionner

Choix de l'appareil en fonction du lieu dans l'immeuble

Sachant qu'à la classe A correspond l'extincteur à eau pulvérisée avec ou sans additif, qu'aux classes B ou C correspondent les extincteurs à poudre polyvalente, et que les feux électriques sont traités avec des extincteurs au dioxyde de carbone, on trouve ces différents types d'extincteurs dans les lieux suivants :

	Types d'extincteurs		
	À eau pulvérisée avec additif	Poudre ABC polyvalente	C02
Types de locaux			
Escalier	X		
Local poubelles	X	X	
Parking	X	X	
Machinerie d'ascenseurs			X
Chaudière		X	

A) Le poids de l'appareil

Un appareil trop lourd serait un handicap lors de l'utilisation. Un extincteur à poudre, pour une charge de 9 kg, a un poids total de plus de 16 kg, d'où une difficulté de manipulation certaine.

Nous avons donc sélectionné les appareils suivants :

Type d'appareils	Poids de la charge	Poids total
Poudre polyvalente 6kg ²	6 kg	10 / 11 kg
Eau pulvérisée	6kg	10 kg/11kg
C02	2kg	5/7 kg

B) Prix moyens constatés via internet

Types d'extincteur	Capacité (Kg ou L)	Prix moyen (€ TTC)	Utilisations recommandées
Eau + additifs	6 L	30 - 60	Feux de classe A (bois, papier, tissus)
Poudre ABC	6 Kg	40 - 80	Feux A, B, C - Usage polyvalent
Poudre ABC	9 Kg	60 - 100	Idéal pour grands locaux ou entrepôts
CO ₂	2 Kg	50 - 90	Feux électriques, liquides inflammables
CO ₂	5 Kg	90 - 150	Locaux techniques, cuisines pro
Mousse (AB)	6 L	35 - 70	Feux solides et liquides (A et B)
Spécial cuisine (ABF)	6 L	80 - 120	Feux de graisses (friteries, restaurants)

Attention ces prix « internet » n'incluent ni le transport, ni la pose, ni le report des informations dans le registre de sécurité, ces services prennent du temps et peuvent engager la responsabilité de celui qui les réalise.

C) Sérieux du vendeur

Choisir son prestataire avec soin parmi :

Qu'il soit fabricant disposant de son propre réseau de vente ou fabricant avec des filiales ou des concessionnaires ou distributeurs, il est recommandé de choisir un prestataire certifié NF SERVICE APSAD.

Cette certification délivrée conjointement par l'AFNOR et le Centre National de Protection et de Prévention (organisme public) garantit que le personnel est au moins titulaire du CAP de vérificateur extincteur, dispose

d'une structure organisée qui fait l'objet d'audit de qualité au moins tous les 3 ans, d'une gamme complète d'appareil, et respecte des règles et procédures techniques connues.

Les grandes entreprises présentent l'avantage d'avoir un réseau national, mais l'inconvénient d'être peu réactives et quelque fois plus chères que les revendeurs.

D) Prix

Trop souvent la facturation s'élève à environ 120/150 Euros TTC pose et déplacement compris, alors que le prix moyen est d'environ entre 90 et 100 Euros TTC pour un modèle à poudre polyvalente (6 kg), pose comprise. Pour une commande de plusieurs appareils, il faut demander une réduction pour la pose.

E) Entretien du matériel

Les contrats d'entretien sont souvent beaucoup trop chers. Il ne faut absolument pas dépasser 27 Euros TTC pièces incluses par extincteur, pour environ 36 Euros TTC de déplacement dans le cadre d'un contrat annuel.

F) Changement de « cartouche »

On rencontre trop souvent des entreprises facturant, en plus de leur contrat de maintenance, des pièces détachées comme des cartouches (recharge) à des prix exorbitants (75 à 110 Euros TTC). Ces entreprises sont à exclure (et à nous signaler).

G) Garanties sur le matériel

Les appareils doivent être entretenus tous les ans et faire l'objet d'une grande visite au bout de 10 ans après la mise en service. L'absence d'entretien est préjudiciable au fonctionnement de l'appareil le jour venu.

VI. Comment ARC-Services peut vous aider ? (Adhérents collectifs uniquement)

1) Bénéficier des prix du groupement d'achat ?

Si vous souhaitez un devis ou recevoir une documentation, nous contacter en précisant vos besoins.

Pour passer commande : nous téléphoner ou nous écrire.

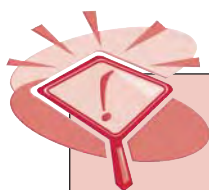
Les prix fournis comprennent la livraison et la pose des extincteurs.

Les délais d'intervention sont de moins de 15 jours.

2) Faire un audit de vos équipements ?

Des entreprises référencées "COPRO-DEVIS" peuvent réaliser des audits qui contribuent à vérifier que l'ensemble immobilier possède le nombre suffisant d'extincteurs et que la maintenance est correcte. Tous les conseils de prévention sont exposés pour prévenir tout risque d'incendie.

Il s'agit d'abord de préciser si l'immeuble est astreint à des obligations précises, de faire un constat de l'adéquation avec ces obligations, de déterminer quelles mesures seraient susceptibles de réduire les risques en la matière, et surtout d'analyser les contrats en cours afin de pouvoir générer des économies.



Les + ARC-Services

- Une permanence assurée en matière de sécurité incendie par expert pour les adhérents de l'ARC Nationale.
- Un choix de références et de produits.

2. LES BLOCS D'ÉCLAIRAGE DE SÉCURITÉ

I. La législation

L'arrêté du 31 Janvier 1986, et ses modificatifs ultérieurs, relatifs à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation imposent un éclairage de sécurité pour permettre, dans les cas suivants, aux occupants de quitter l'immeuble :

- immeubles de plus de 28 mètres de hauteur ;
- parcs de stationnement couverts d'une surface supérieure à 100 m².

On peut aussi envisager d'installer de tels blocs dans les cages d'escaliers ne recevant aucune lumière naturelle.

II. Les blocs autonomes d'éclairage

Caractéristiques :

Il existe plusieurs catégories de blocs de secours. Les deux catégories les plus fréquemment rencontrées en immeubles d'habitation sont les suivantes :

- les blocs (BAEH) dont l'autonomie est de 6 heures.

Ce sont des blocs qui chargent en permanence des batteries internes qui les rendent autonomes. En cas de coupure de courant, les batteries prennent le relais et délivrent un éclairage d'une puissance de 10 lumen pendant 6 heures. Ces blocs sont dits « d'habitation » on les trouve dans les cages d'escalier et sur les paliers d'étage.

- les blocs (BAES) dont l'autonomie est d'une heure.

Ce sont des blocs qui chargent en permanence des batteries internes qui les rendent autonomes. En cas de coupure de courant, les batteries prennent le relais et délivrent un éclairage d'une puissance de 40 à 50 lumen pendant 1 heure.

Ces blocs sont dits « BAEH », on les trouve dans les rez de chaussée et sous sols d'immeubles d'habitation.

Les blocs d'habitation sont toujours un peu plus chers que les blocs BAEH. Il faut chercher une offre inférieure à 130 € TTC pose comprise.

Les systèmes anti-vandales :

Les fabricants proposent des blocs contre le vol et les dégradations avec les caractéristiques suivantes :

- une grille de protection du bloc ;
- une ouverture de la grille par une clé spéciale.

Si les systèmes proposés permettent d'éviter certains actes de vandalisme, il est toujours possible d'arracher ou de casser le bloc lui-même avec des outils type tournevis ou marteau. Apposer les blocs secours suffisamment haut pour éviter les dégradations (dans certains cas, la réglementation impose un emplacement haut et bas).

III. L'entretien

Maintenance

- Contrôle si possible mensuel : il convient de s'assurer tous les mois du bon fonctionnement de la lampe « témoin », et de vérifier que les LED (petites ampoules de couleurs) sont allumés en vert et de manière fixe.

NB : ce contrôle, qui est visuel, peut être effectué par tout conseiller syndical.

- Entretien semestriel ou annuel : la vérification de l'autonomie des blocs consiste à les faire fonctionner le bloc pendant sa durée de décharge (6 heures ou 1 heure).

Contrats de vérification

La réglementation (article 103 de l'arrêté du 31 janvier 1986) exige que les vérifications soient effectuées par des organismes ou techniciens compétents, choisis par les propriétaires (et par l'Assemblée générale dans le cas des copropriétés, dont le Syndic représente les copropriétaires pour la signature et le contrôle des contrats).

L'entreprise engage sa responsabilité vis-à-vis de la copropriété.

Prix d'un contrat

Prévoir 12 € TTC par bloc, sur la base de 20 blocs, pour 2 vérifications par an, plus environ 25 € TTC pour remplir le registre de sécurité que l'arrêté du 31/01/1986 a rendu obligatoire. Les prix indiqués comprennent l'opération de vérification et le changement des petites pièces (ampoules...), mais non celui du bloc proprement dit qui revient à plus de 80 € HT pour les parkings et 92 € HT pour les immeubles en rez-de-chaussée, hors la pose (environ 26 € HT par bloc). On imagine la dépense quand il faut changer plusieurs blocs, parce que les accumulateurs ne fonctionnent plus ou que les blocs sont détériorés.

IV. La durée de vie d'un bloc secours

En moyenne de 3 à 4 ans, en raison souvent des actes de vandalisme, mais aussi suite à de nombreuses pannes de courant qui font alors fonctionner les blocs pendant plus d'une heure, ce qui décharge complètement les accumulateurs. En cas de coupure prolongée, isoler les blocs du circuit électrique par « une mise au repos » des blocs autonomes. Ce système n'est possible que s'il existe un dispositif de commande des blocs indépendants. Le changement de blocs peut être l'occasion d'en installer de nouveaux avec contrôle à distance.

ARC-Services négocie régulièrement, avec certaines entreprises référencées, le prix du remplacement de ces blocs (installation et pose comprises) et celui des pièces détachées.

3. LES SYSTÈMES DE DÉSENFUMAGE

I- Législation

L'arrêté du 31 janvier 1986 oblige à installer un système de désenfumage en partie haute de la cage d'escalier, dans les immeubles de plus de deux étages. Précisant les types de matériel à utiliser en fonction de la taille de l'immeuble, il s'applique à tout immeuble construit après la date de la publication de l'arrêté. Cette loi n'est pas rétroactive, sauf avis contraire des pompiers.

II. Systèmes de désenfumage

II-1 DESENFUMAGE VERTICAL ou EXUTOIRE DE FUMÉE

Le désenfumage s'effectue par une ouverture pratiquée dans le toit, appelée *lanterneau* ou *skydome*, qui permet l'évacuation des fumées en cas d'incendie. L'ouvrant peut être de toiture ou de façade. Son ouverture est assurée soit par un système automatique de détection de fumée, soit manuellement, soit les deux.

Plusieurs possibilités selon la classification de l'immeuble (2,3A,3B, 4)

Ouverture automatique

Par un dispositif appelé « *détecteur-déclencheur* », la présence de fumées actionne l'ouverture du lanterneau.

Ouverture manuelle

Ouverture directe du lanterneau par un occupant. Sur la base d'un système :

- **mécanique** : ouverture du lanterneau par un treuil ou une manette qui actionne la commande (on parle parfois de « *tirez lâchez* ») ;
- **pneumatique** : on percute un bouton de commande qui libère un gaz déclenchant l'ouverture du lanterneau (ce bouton est situé dans un boîtier fermé, fixé au mur par une vitre à briser en cas d'urgence) ;
- **électrique** : système similaire au système pneumatique, dont l'énergie électrique est à l'origine du déclenchement du lanterneau.

II-2 DESENFUMAGE HORIZONTAL

Le désenfumage horizontal est constitué d'un ou plusieurs détecteurs de fumée à chaque niveau de l'immeuble et de deux grilles asservies (la grille basse servant d'entrée d'air et la grille haute d'évacuation des fumées), et d'un déclencheur manuel.

Lorsqu'un détecteur de fumée est sollicité, les grilles de l'étage considéré s'ouvrent automatiquement pour évacuer la fumée, les grilles des autres étages restant strictement fermées pour éviter que les fumées ne se propagent dans les étages.

Si un habitant est témoin d'un début d'incendie il peut engager le processus en appuyant sur le déclencheur manuel situé à chaque étage.

Ce processus est conduit par une « centrale » incendie qui est souvent installée soit dans la loge soit dans un placard technique au RDC.

Le désenfumage, qu'il soit vertical ou horizontal, est un équipement de sécurité incendie primordial, car il permet aux résidents d'évacuer l'immeuble par l'escalier en cas d'incendie sans être asphyxié par les fumées.

III. Entretien des systèmes

L'article 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986 prévoit une **vérification annuelle du matériel**. L'article 103 spécifie l'obligation de faire appel à des organismes ou des techniciens compétents, choisis par les propriétaires (et par l'Assemblée générale dans le cas des copropriétés, dont le Syndic représente les copropriétaires pour la signature et le contrôle des contrats).

L'entreprise engage sa responsabilité vis-à-vis de la copropriété.

Le coût d'entretien des exutoires de fumée varie selon que l'accessibilité de l'appareil en toiture (velux, lanterneau) est facile ou pas, nécessite une échelle normale ou plus grande. Le prix de ces prestations se situe entre 55 et 80 € TTC

Le coût d'entretien du désenfumage horizontal et similaire à celui d'une détection et alarme incendie. Il faut contrôler le bon fonctionnement de chaque équipement en faisant un essai réel, et tester tous les composants de la « centrale ».

Par exemple pour un immeuble moyen R+6 le prix est de 480,00 € TTC.

La plupart de ces installations existantes sont équipés de détecteur de fumée à source ionisante. A partir de 2012, cette technologie n'est plus autorisée.

4. LES PLANS D'ÉVACUATION « INCENDIE »

I. Législation

L'article 100 de l'arrêté du 31 janvier 1986 fait obligation d'afficher dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs :

- les consignes à respecter en cas d'incendie,
- les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée.

Les consignes à respecter en cas d'incendie, particulières à chaque type d'immeuble, doivent être également affichées dans les parcs de stationnement, s'il en existe (à proximité des accès aux escaliers et aux ascenseurs).

II. Présentation du produit

L'AFNOR, l'Association Française pour la Normalisation, a édité une norme (NF S. 60-303) qui précise les indications qui doivent figurer ;

- les consignes de sécurité incendie en cas de sinistre,
- un plan d'évacuation pour les occupants de l'immeuble,
- un plan d'intervention à l'intention des services de secours.

La norme a fixé des couleurs pour la réalisation du plan :

- vert : issues de secours,
- rouge : équipements de protection et lutte contre les incendies,
- bleu : réseau d'eau,
- jaune : robinets de gaz.

Et des règles de réalisation (épaisseur des traits selon la qualité des murs, symboles, et qualité d'impression) Sur fond blanc, les bâtiments apparaissent en noir.

À noter cependant que cette norme n'est pas obligatoire. C'est pourquoi, si votre syndic ou une société spécialisée vous dit : « *Il faut changer tous vos plans, car ils ne sont pas aux normes* », ne tombez pas dans le piège.

Refusez de payer les éventuelles factures qu'on vous présentera. Si, malgré tout vous voulez absolument mettre des plans « *aux normes* », méfiez-vous car les prix vont du simple au quadruple et contactez-nous pour avoir des adresses sérieuses.

Par contre s'il y a des travaux importants dans l'immeuble il faut songer à corriger les plans d'évacuation existants et les mettre à jour.

En cas d'équipement de bornes de recharge de véhicules électriques, celles-ci doivent être repérées sur le plan pour éviter une coûteuse mise à jour à chaque fois qu'un nouveau dispositif de recharge est mis en service des gommettes de couleurs pourront être collées au fur et à mesure

III. Formats

En général, le format le plus courant est le format A3. Ce qui est important est que le plan soit facilement lisible et bien orienté. Ce qui est à droite sur le plan doit être à la droite du lecteur dans la réalité.

IV. Abus sur les prix

Nous avons relevé des écarts (mais pas toujours) souvent dus à la nécessité d'effectuer un état des lieux lorsque les plans ne peuvent être fournis : 350 Euros TTC le plan (pose comprise), c'est un prix tout à fait anormal. Selon l'entreprise qui est référencée chez nous, 80 à 150 Euros TTC serait une fourchette de prix raisonnable. D'où l'importance d'obtenir ces documents pour faire baisser les prix de cette prestation.

Spécial PARIS et Petite couronne (92, 93, 94) :

Une ordonnance du Préfet de Police datée du 16 février 1970 rend obligatoire l'affichage et l'entretien des plans des sous-sols et du rez-de-chaussée, quelque soit la destination de l'immeuble.

Bon à savoir

La réglementation récente sur l'amiante et le saturnisme (plomb des peintures) fait obligation de se servir de plans ou croquis pour concrétiser les diagnostics : des copies de plans de sécurité peuvent fort bien être utilisées à cet effet. Cela vous fera faire des économies en évitant que les experts « *amiante* » ou « *plomb* » ne vous facture l'élaboration du plan d'étage.



MJ2L Consult
Bureau d'études

MJ2L Consult

10 villa d'Este 75013 PARIS

Siège social : 12 ruelle des Néfliers

91620 LA VILLE DU BOIS

SIRET : 850 174 996 000 15 / APE 7490 B

Tél : 01 64 49 11 10

Mail : secretariat@MJ2Lconsult.net

NOS DOMAINES D'INTERVENTION

En IGH/IMH, bureaux
& ERP

- Audit et étude technique
- Assistance et conseil en sécurité incendie
- Coordination SSI
- Mandataire de sécurité / RUS
- Conseil et assistance au maître d'ouvrage
- Suivi de travaux
- Electricité, chauffage, thermique ...

5. LA DÉTECTION INCENDIE EN COPROPRIÉTÉ

En fonction de leur configuration et de leur taille, les copropriétés sont diversement équipées en matière de détection incendie.

La présence d'équipements de détection d'incendie concerne principalement les parties communes des immeubles d'habitation de plus de 3 étages suite à l'arrêté du 31 janvier 1986 et les parties privatives comme l'ont prescrit la loi du 9 mars 2010 et son décret d'application du 10 janvier 2011. La date-butoir d'installation dans les parties privatives allait jusqu'au 8 mars 2015.

Cela fait donc presque 15 ans que les premiers détecteurs satisfaisant cette obligation dans les parties privatives sont installés et ont été déjà révisés ou vont l'être en fonction de leurs caractéristiques (voir paragraphe 1 ci-après).

1. Détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) pour les parties privatives

1.1 Définition

Lors d'un incendie, la majorité des décès survient pour cause d'asphyxie provoquée par l'inhalation de fumées toxiques produites par la combustion des objets. Le DAAF a pour mission principale de détecter la présence de fumée au départ de l'incendie et d'avertir les occupants afin qu'ils aient encore le temps de sortir et de prévenir les secours. Le signal sonore doit être suffisamment puissant pour réveiller les occupants endormis.

Le DAAF doit être installé au plafond dans les circulations ou dégagements desservant les chambres de l'appartement. Pour les studios, le DAAF doit être installé le plus loin possible de la cuisine et de la salle de bain.

LES DIFFERENTS TYPES DE DAAF

- **DAAF avec pile 9V au lithium** : l'avantage de la pile lithium est qu'elle a une durée de vie de l'ordre de 10 ans.
- **DAAF avec Pile 9V alcaline** : les piles alcalines devront être vérifiées régulièrement grâce au bouton dédié et être changées tous les ans pour une sécurité optimum.
- **Le DAAF interconnectable** : Son rôle principal est de permettre que le déclenchement d'un détecteur transmette l'alarme simultanément à tous les autres détecteurs de fumée de l'appartement puisqu'ils sont reliés entre eux.
- **DAAF interconnectable filaire** : les détecteurs sont réunis entre eux par un câble électrique à 2 conducteurs de faible section.

1.2 Réglementation

La loi du 9 mars 2010 et son décret du 10 janvier 2011 ont imposé l'obligation d'installer dans chaque logement un détecteur de fumée avec comme date butoir le 8 mars 2015. Ces mesures ont été reprises dans les articles L142-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et R142-2 et suivants du même code, qui imposent l'installation et l'entretien d'au moins un détecteur de fumée normalisé dans les habitations, et donc son renouvellement en cas de dysfonctionnement.

La responsabilité de l'installation du détecteur, initialement confiée à l'occupant a été transférée au propriétaire du logement (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite "Alur" modifiant l'article L.129-8 du CCH et décret n°2015-114 du 2 février 2015 modifiant l'article R.129-13 du CCH). Dans le cas d'un logement mis en location, le propriétaire doit s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée. Le locataire, en sa qualité d'occupant, demeure responsable de l'entretien du détecteur et doit assurer le renouvellement de celui-ci, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement. Par exception, la responsabilité de l'installation du détecteur et de son entretien incombe :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers (...) dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autre que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées;
- aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes.

Les caractéristiques techniques du détecteur de fumée normalisé et les conditions de son installation, de son entretien, et de son fonctionnement ont été précisées par l'arrêté du 5 février 2013.

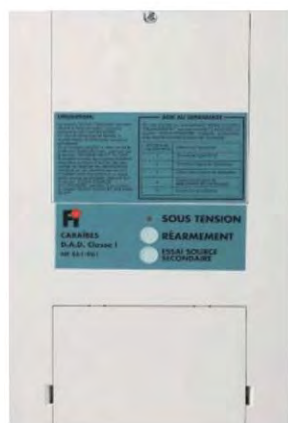
2. Détecteur autonome déclencheur (DAD) en parties communes

Dans les habitations relevant des 3èmes familles A et au-dessus de la réglementation sécurité incendie, les dispositions suivantes doivent être appliquées : en partie haute de l'étage le plus élevé, la cage d'escalier doit comporter un dispositif fermé en temps normal permettant, en cas d'incendie, une ouverture de 1 m² au moins assurant l'évacuation des fumées, c'est ce que l'on appelle un lanterneau ou encore un « skydome ». L'ouverture de ce dispositif doit être asservie à un détecteur autonome déclencheur (DAD).

Le DAD permet de détecter localement à partir d'un ou deux éléments sensibles identiques des phénomènes relevant de l'incendie et à assurer la commande directe d'un organe asservi tel que :

- l'ouverture d'un exutoire de fumée (skydome) ;
- le déverrouillage de portes d'issues de secours ;
- la fermeture de clapets ou volets dans une gaine de conditionnement d'air ;
- la fermeture de portes coupe-feux dans les parkings.

Le Détecteur Autonome Déclencheur (DAD) trouve son emploi dans tout établissement où les dispositions à prendre en regard de la sécurité incendie ne justifient pas la réalisation d'une installation de détection incendie avec dispositif central. Il n'est toutefois pas destiné à des usages domestiques. L'appareil ne doit en aucun cas être utilisé pour assurer la commande d'un dispositif d'extinction automatique et / ou d'alarme d'évacuation. Le nombre de dispositifs commandés par un même appareil ne peut être supérieur à trois.



Exemples de détecteur de fumée

3. Le détecteur de fumée à chambre d'ionisation (DFCI) en parties communes

Le DFCI était jusqu'en 2011 la principale technologie utilisée pour assurer la détection d'incendie dans les établissements publics et professionnels recevant du public. Cela pouvait concerner des immeubles d'habitation comprenant ce type d'établissement.

L'arrêté interministériel du 18 novembre 2011, paru au Journal Officiel le 3 décembre 2011, a imposé le recensement, le retrait progressif et le remplacement de tous les détecteurs de fumée à chambre d'ionisation (DFCI).

Les **Détecteurs de Fumée à Chambre d'Ionisation** ou **DFCI** fonctionnent sur le principe de l'ionisation de l'air générée par une faible source radioactive. Depuis quelques années, d'autres produits sont disponibles comme les détecteurs optiques d'un niveau équivalent de fiabilité, mais sans risque sanitaire et environnemental.

Leur désinstallation et leur remplacement se font progressivement depuis 2011. Le retrait complet DFCI est normalement effectif depuis fin 2021. Si ce n'est pas fait sachez que cette opération nécessite le recours à une entreprise agréée ASN (autorité de sûreté nucléaire).

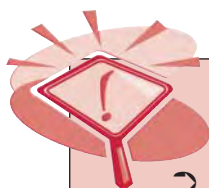
Vous pouvez consulter l'**Arrêté du 18 novembre 2011 en entrant le lien suivant :**

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=98797EDD5FD94A05AC97808311F403F8.tpdjo16v_2?cidTexte=JORFTEXT000024908599&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id



Pour en savoir plus, lire le guide :

» « La sécurité incendie en copropriété »



Petit récapitulatif

- La date butoir pour installer le détecteur de fumée dans les logements était le 8 mars 2015
- Il faut au moins un détecteur par logement par niveau
- Interdiction formelle de poser des détecteurs dans les parties communes (méfiez-vous des sociétés de sécurité incendie qui vous diront le contraire)
- Pas besoin de faire appel à des sociétés pour l'entretien de votre détecteur de fumée
- Le propriétaire est tenu d'installer un détecteur sauf exception
- Le prix ne doit pas être l'élément déterminant pour le choix du détecteur de fumée
- S'assurer que tous les logements sont équipés pour ne pas transférer le risque d'un logement non équipé vers les logements équipés.

6. SÉCURITÉ INCENDIE

L'ARRÊTÉ DU 5 FÉVRIER 2013 CONCERNANT LA SÉCURITÉ INCENDIE DANS LES COPROPRIÉTÉS ET COMMENT ÉVITER, GRÂCE À L'ARC NATIONALE, D'ÊTRE « ABUSÉ » ?

Introduction : un arrêté de plus dont vont profiter certains professionnels

L'arrêté du 5 février 2013 est un arrêté d'application du décret du 10 janvier 2011 concernant l'obligation de pose de détecteurs de fumée à horizon 2015.

Cet arrêté donne des précisions sur les détecteurs de fumée à installer dans les logements avant le 10 mars 2015 et rajoute de nouvelles obligations concernant la sécurité incendie dans les immeubles.

Comme on le sait, nos « *chers* » syndics et les sociétés avec lesquelles ils travaillent sont **TRÈS** préoccupés par notre sécurité. Un certain nombre d'entre eux (bien sûr une minorité) vont donc utiliser sans retenue et de façon abusive ce nouvel arrêté pour imposer à leurs copropriétaires des interventions coûteuses.

Heureusement, l'ARC Nationale veille et vous conseille.

Voici donc un nouveau dossier à lire attentivement si vous voulez :

- échapper à la fausse sécurité et aux professionnels indécents ;
- faire ce qu'il est nécessaire de faire pour un prix « *normal* » et, surtout, contrôlé.

Cependant avant d'aborder le problème des équipements nécessaires à installer éventuellement sur les parties communes, il est important de souligner que l'arrêté **interdit** l'installation dans les parties communes de détecteurs autonomes avertisseurs de fumée. Cette précision légale est très importante, car beaucoup de sociétés ont essayé (et certaines ont réussi) de vendre l'installation de détecteurs de fumée dans les parties communes avec en plus un contrat de maintenance.

Il faut être extrêmement vigilant sur ce type d'abus, car des sociétés malhonnêtes essaient maintenant de vendre des alarmes sur parties communes qui se déclencheraient en brisant une vitre de secours. Ce dispositif est aussi interdit, car il suscite les mêmes risques que les détecteurs de fumée sur les parties communes, à savoir un mouvement de panique des occupants de l'immeuble (qui par exemple, il n'y a pas très longtemps, a entraîné la mort de dix-huit personnes).

Par ailleurs, l'arrêté précise les formalités que l'occupant d'un logement doit accomplir pour informer son assureur de l'installation dans son logement de détecteur de fumée. Il se résume à indiquer sur papier libre : les nom et prénom du titulaire du contrat d'assurance ainsi que le numéro de contrat en indiquant dans le document la mention suivante : « *J'atteste avoir installé un détecteur de fumée normalisé à l'adresse du (.....) conforme à la norme NF EN 14604* ».

Pour savoir si votre détecteur de fumée répond à cette norme, il suffit simplement de vérifier si cette mention figure sur l'emballage du produit ou bien sur l'équipement même. Dans le cas contraire, votre détecteur de fumée n'est pas conforme.

I. Les mesures qu'impose exactement cet arrêté concernant la sécurité incendie

1. Quels sont les immeubles concernés par le décret du 5 février 2013

Le décret concerne uniquement les immeubles **dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987**. (Pour ceux ayant fait leur demande après cette date, c'est l'arrêté du 31 janvier 1986 qui s'applique). De plus, seuls les immeubles dits de « *troisième* » et « *quatrième* » famille sont concernés par ce dispositif. Ce sont les immeubles se situant entre huit et vingt-huit mètres de hauteur. Pour donner un ordre de grandeur, ce sont les immeubles ayant entre trois et treize étages.

2. L'installation de portes coupe-feu qui doit répondre à certaines exigences

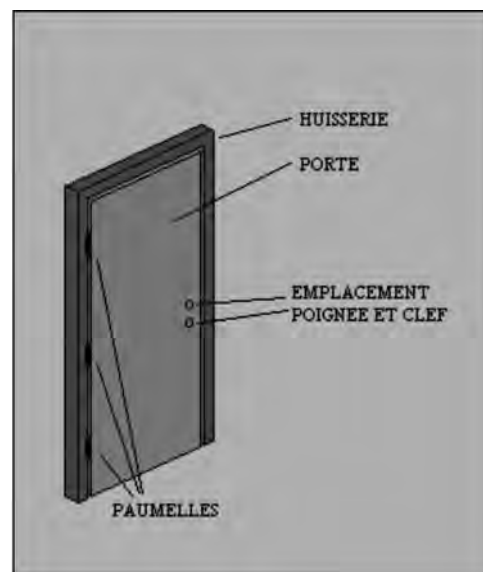
Comme on va le voir dans le point 3 suivant, l'arrêté précise dans quels cas un immeuble est tenu d'installer un bloc-portes qui doit être de type « *coupe-feu* ».

Cet équipement a pour intérêt de lutter contre la propagation d'un incendie et de protéger les personnes contre la diffusion des fumées et des gaz toxiques. Il permet de compartimenter les flammes dans une zone ou dans un local précis. Ce type de porte doit être homologué et fait l'objet à l'achat d'une attestation que le syndic est tenu d'envoyer au courtier ou à la compagnie d'assurance.

C'est l'épaisseur de la porte qui influe sur la durée de résistance au feu. À titre d'exemple :

- une porte coupe-feu de 40 mm d'épaisseur pleine (donc assez lourde) = résistance au feu 1/2 h ;
- une porte coupe-feu de 50 mm d'épaisseur = résistance au feu 1 h.

Les éléments qui composent le bloc-portes, qui sont les paumelles, gongs et charnières, doivent impérativement résister à une température de **800°C sans fondre**. Vous ne trouverez donc pas d'aluminium ni de laiton dans une porte coupe-feu.



En matière d'immeuble, le décret précise que la porte doit être en mesure de résister pendant une période **d'au moins une demi-heure**. À noter que les portes coupe-feu peuvent être plus ou moins résistantes : une heure, deux heures, mais que le prix est fonction de cette résistance. À titre d'information, une porte coupe-feu d'une résistance d'une heure coûte en moyenne 30 % plus cher qu'une porte-coupe-feu d'une résistance d'une demi-heure.

3. La pose de portes coupe-feu, mais uniquement dans certains cas

Le décret précise de façon exhaustive les deux cas dans lesquels un immeuble est tenu de poser des portes coupe-feu :

A. Lorsque le local poubelles s'ouvre sur l'intérieur du bâtiment

L'intérêt du dispositif est d'éviter qu'à la suite d'un incendie de poubelles, les flammes ainsi que les gaz toxiques, dont le foyer (la source) réside dans le local poubelles, ne se propagent trop rapidement dans les parties communes ainsi que dans les logements.

C'est pour cela que le décret a imposé de mettre des portes coupe-feu uniquement si le local poubelle s'ouvre sur **l'intérieur** du bâtiment.

Le décret formule cette exigence sous la forme négative « *les blocs-portes séparant les locaux poubelles des autres parties du bâtiment sont mis en place lorsque ces locaux ne s'ouvrent pas sur l'extérieur du bâtiment ou sur des coursives ouvertes* », comme le précise le texte, seuls les locaux poubelles sont concernés par cet arrêté et non les locaux dits « à risque » comme les endroits où sont déposés des produits d'entretien. Attention donc aux abus d'interprétation ! Par ailleurs, les portes doivent s'ouvrir **sans clé de l'intérieur** dans le sens de la sortie en venant de ces locaux.

B. Lorsqu'il n'existe pas de porte entre les escaliers mettant en communication les sous-sols et le reste du bâtiment

A priori, cette disposition concerne très peu d'immeubles. Il faudra être vigilant sur ce deuxième point. Car si effectivement la plupart des immeubles ont des sous-sols qui donnent sur le reste du bâtiment, le décret impose d'installer des portes coupe-feu uniquement **s'il n'y a pas de porte déjà existante séparant ces deux ensembles. Cela réduit donc considérablement la portée du dispositif.**

Par ailleurs, comme indiqué précédemment, les portes doivent s'ouvrir **sans clé de l'intérieur** dans le sens de la sortie en venant de ces locaux (donc du sous-sol)

À noter. Nous insistons bien : il ne faut mettre une porte-coupe-feu **QUE S'IL** n'y a pas **déjà** une porte. S'il y a une porte (même normale) il n'y a aucune **obligation** de mettre une porte coupe-feu à la place.

4. La mise en place de plans et consignes de sécurité

Le décret impose également que les immeubles doivent impérativement fournir les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée ainsi que les consignes à respecter en cas d'incendie. La vraie nouveauté de cette disposition réside non pas dans l'obligation de mettre des plans que pratiquement toutes les copropriétés ont, mais dans les « **nouvelles** » consignes à indiquer.

Le décret n'impose aucune norme ni réglementation en matière de qualité de support du plan ni sur sa présentation. Soyez donc vigilants, car beaucoup de sociétés malhonnêtes vont essayer de vendre des plans extrêmement chers au motif qu'ils doivent résister à la chaleur ou respecter une norme, ce qui sera inexact.

II. Comment l'ARC Nationale peut vous aider concrètement ?

1. L'ARC Nationale vous aide d'abord à répondre clairement à la question : « Qu'est-ce que nous devons faire exactement étant donné notre situation ? »

Pas la peine de partir sur « **un audit sécurité** » - proposé par des sociétés quelquefois peu scrupuleuses qui veulent avant tout vendre du matériel - pour déterminer si vous devez ou non installer des portes coupe-feu.

L'arrêté détermine - comme on l'a vu - de façon exhaustive les deux équipements nécessaires à installer dans les parties communes en matière de sécurité incendie. **À savoir** : une porte coupe-feu et un plan des sous-sols et du rez-de-chaussée.

Pour savoir si vous devez installer des portes coupe-feu, il suffit de répondre à ces trois questions :

A. LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE VOTRE IMMEUBLE EST-ELLE POSTÉRIEURE AU 5 MARS 1987 ?

- ▶ **OUI !** Alors votre immeuble n'est pas concerné par ce décret.
- ▶ **NON !** Alors regardez si votre immeuble présente une des deux particularités citées ci-dessous.

B. LES LOCAUX À POUBELLES S'OUVRENT-ILS SUR L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT OU SUR DES COURSIVES OUVERTES ?

- ▶ **OUI !** Alors vous n'êtes **pas** contraints d'installer de porte coupe-feu.
- ▶ **NON !** Alors vous devez installer une porte coupe-feu, mais pas n'importe laquelle et pas n'importe quel prix.

C. LES ESCALIERS DU SOUS-SOL SONT-ILS EN COMMUNICATION AVEC LE RESTE DU BÂTIMENT ?

- ▶ **OUI !** Alors avant d'installer une porte coupe-feu, répondez à la question suivante.
- ▶ **NON !** Alors vous n'avez pas à installer de porte coupe-feu.

D. Y A-T-IL UNE PORTE QUI SÉPARE LES ESCALIERS METTANT EN COMMUNICATION LES SOUS-SOLS ET LE RESTE DU BÂTIMENT ?

- ▶ **OUI !** Alors vous n'êtes pas contraints d'installer de porte coupe-feu.
- ▶ **NON !** Alors vous devez installer une porte-coupe-feu.

Après avoir vérifié que votre copropriété est ou non **vraiment** concernée par l'arrêté, il faudra contrôler si la porte installée actuellement dans le local poubelles est de type « **coupe-feu** ».

Si cela est le cas, il n'y a rien à changer. Si vous ne le savez pas, demandez à votre syndic de vous fournir le « **dossier technique** » de l'immeuble dans lequel sont précisées les caractéristiques de la porte. À défaut d'avoir accès à ce document, vérifiez sur les tranches de la porte s'il n'y a pas d'indication. **Attention** : souvent la porte a été peinte, peinture qui peut cacher ainsi des indications figurant sur la porte.

Petit conseil : profitez de ce contrôle pour vous assurer que « **les ferme-portes** » (voir schéma) fonctionnent bien, c'est-à-dire qu'ils assurent la fermeture complète de la porte. Car dans le cas contraire en cas d'incendie, l'intérêt de la porte coupe-feu serait diminué voire nul.



A souligner que l'entretien des portes coupe-feu d'un immeuble n'est pas obligatoire.

III. NOS SIX CONSEILS

- 1 Refuser toute prestation du genre : « *bilan sécurité de votre immeuble* ».
- 2 Ne croyez pas forcément ce que vous dira votre syndic ou son prestataire concernant vos nouvelles obligations en matière de porte coupe-feu, de plans « *incendie* » et de panneaux d'information.
- 3 Refusez les contrats collectifs de pose/entretien des détecteurs de fumée sur parties privatives.
- 4 Faites vous-même la liste de ce qu'il va falloir installer ou ajouter (éventuellement) dans votre immeuble.
- 5 Si votre syndic vous propose des entreprises ou des prix, mettez-les en concurrence avec les entreprises référencées dans COPRO-DEVIS.
- 6 Consultez le guide sur la sécurité incendie en copropriété, édition mise à jour en 2025



PRESCRIPTION EN MATIERE DE SECURITE INCENDIE

EQUIPEMENTS	OBLIGATIONS	OBSERVATIONS	IMMEUBLES CONCERNES
EXTINCTEURS	• Pas d'obligation pour les paliers et cages d'escaliers des appartements (1)	Arrêtés du 21/03/1968 et du 23/06/1978	Toute date de construction
	• Obligation pour les locaux des chaufferies gaz et fuel et de stockage du fuel (2)		
	• Obligation pour les parkings en sous-sol de plus de 100 m ² (1 extincteur pour 15 places)	Arrêté du 31/01/1986, articles 95 et 96	Toute date de construction
	• Obligation pour les machineries ascenseur	Cela incombe à l'ascensoriste en vertu des articles R.4227-28 et suivants du code du travail	Toute date de construction
	• Obligation pour les immeubles de grande hauteur (plus de 50 m de hauteur ou plus de 28 m en présence de locaux autres que d'habitation)	Arrêté du 30 décembre 2011	Toute date de construction
BLOCS AUTONOMES D'ECLAIRAGE DE SECURITE (B.A.E.S)	• Obligation dans les escaliers des immeubles des 3 ^{ème} famille B et 4 ^{ème} famille (3) par blocs autonomes (ou dérivation tableau)	Arrêté du 31 janvier 1986 article 27	Date de construction postérieure à 1986
	• Obligation dans tous les parcs de stationnement de plus de 100 m ² , ou de plus de 10 véhicules si parc mixte habitation/ERP	Arrêté du 31/01/2016 article 94	Date de construction postérieure à 1986
DESENFUMAGE OU MISE EN SURPRESSION DES CAGES D'ESCALIER	• Obligation pour les cages d'escalier des bâtiments des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} familles (immeubles de plus de 2 étages)	Arrêté du 31/01/1986 Articles 25 et 26	Date de construction postérieure à 1986
	• Imposé dans les circulations de la 4 ^{ème} famille	Arrêté du 10 septembre 1970	Date de construction postérieure au 09/1970
DESENFUMAGE CIRCULATIONS	• Obligation de désenfumer les circulations des bâtiments de la 3 ^{ème} famille B et 4 ^{ème} famille	Arrêté du 31/01/1986 Articles 33 et suivants	Date du permis de construire postérieure à 1986
COLONNES SECHES	• Obligation pour les bâtiments de la troisième famille B et de la quatrième famille (3)	Arrêté du 31 janvier 1986, article 98	Date du permis de construire postérieure à 1986
	• Obligation pour les immeubles de plus de 28 mètres de hauteur	Arrêté du 10 septembre 1970	Date du permis de construire postérieure à 1970
	• Obligation dans les parcs de stationnement de plus 4 niveaux au dessus du niveau de référence et de « niveaux au dessus »	Arrêté du 31 janvier 1986, article 96	Date du permis de construire postérieure à 1986
PORTES COUPE-FEU ISOLEMENT DES LOCAUX A RISQUES PARTICULIERS	• Obligation pour les locaux poubelles des bâtiments d'habitation des 3^{ème} et 4^{ème} familles si la porte du local ne donne pas directement sur l'extérieur du bâtiment • Caves et paliers : portes coupe-feux d'1/2h • Obligation d'installer une porte coupe-feu entre le sous-sol et le reste des bâtiments d'habitation des 3^{ème} et 4^{ème} familles (3)	Arrêté du 10 septembre 1970 Arrêté du 31 janvier 1986 Arrêté du 5 février 2013	Imposé depuis 2013 dans tout bâtiment construit avant 1986
BAC A SABLE	• Obligation pour les parkings à raison d'un bac à sable de 100 litres à chaque niveau de la rampe avec un sceau à fond bombé et son support	Arrêté du 31 janvier 1986	Toute date de construction

EQUIPEMENTS	OBLIGATIONS	OBSERVATIONS	IMMEUBLES CONCERNES
PLAN D'EVACUATION et CONSIGNES DE SECURITE	Obligation dans tous les bâtiments • 1 plan dans le hall représentant le RDC et le sous-sol • 1 plan à proximité de chaque issue de secours • 1 plan par niveau de parking à chacune des issues • 1 plan d'intervention haut de rampe	Ordonnance du 16/02/1970 et arrêté du 31/01/1986 article 100 Si installation de recharge VE, emplacement de chaque dispositif indiqué sur plan d'intervention	Toute date de construction
REGISTRE DE SECURITE	• 1 registre par immeuble quelle que soit la date de construction	Arrêté du 31/01/1986 article 101	Date du permis de construire postérieure à 1986

(1) sauf pour les immeubles de grande hauteur de plus de 50m ou ceux de plus de 28 mètres s'ils comportent des locaux autres que d'habitation (arrêté du 18 octobre 1977 modifiés par les arrêtés du 22 octobre 1982 et 16 juillet 1992) et articles R.122-1 à R.122-29 du CCH

(2) En fonction du type de chauffage : charbon (2 extincteurs), fuel (2 extincteurs par bruleur avec un maximum de 4 appareils), gaz (1 extincteur+1 panneau « Ne pas utiliser pour flamme gaz », réseau de chauffage (1 appareil CO2), stockage fuel (1 extincteur)

(3) **1^{ère} famille** : habitation individuelle à un étage ou plus

2^{ème} famille : habitation collective de 3 étages maximum sur rez de chaussée

3^{ème} famille A : immeuble dont le sol du dernier logement se trouve à moins de 28 m au dessus du sol répondant à l'ensemble des prescriptions suivantes :

- comporte au plus sept étages sur rez-de-chaussée ;
- comporte des circulations horizontales telles que la distance entre la porte palière de logement la plus éloignée et l'accès à l'escalier soit au plus égale à dix mètres ;
- implanté de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers soient atteints par la voie échelles

3^{ème} famille B : immeuble ne satisfaisant pas à l'une des conditions de la 3^{ème} famille A

4^{ème} famille : immeuble dont le sol du logement le plus élevé se situe entre 28 et 50 mètres

Attention à l'article 106 de l'article du 31 janvier 1986 ;

Les dispositions du titre VIII de cet arrêté sont applicables aux projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire déposée après la date de publication du présent arrêté au Journal Officiel.

Les autres dispositions du présent arrêté sont applicables aux projets de construction ou de prorogation de permis de construire déposée un an après la date de publication du présent arrêté au Journal officiel.

Les constructions qui feront l'objet d'une déclaration d'achèvement des travaux postérieure à la date du 1^{er} janvier 1988 devront être conformes aux prescriptions du présent arrêté, et ce, qu'elle que soit la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Arrêté du 29 septembre 1970 abrogé par l'arrêté du 31 janvier 1986

V.2. La sécurité des biens et des personnes

L'accroissement des vols, du vandalisme, des agressions dans les copropriétés incitent les copropriétaires à rechercher des solutions pour améliorer la sécurité des accès.

D'où l'objectif de notre association qui est d'aider les copropriétaires à trouver des réponses concrètes pour renforcer le contrôle d'accès aux immeubles et améliorer le niveau de sécurité de ces accès.

1. LE CONTRÔLE D'ACCÈS

I- La liberté d'accès

Le contrôle d'accès doit répondre à deux préoccupations :

- l'efficacité (empêcher les personnes non autorisées à pénétrer dans l'immeuble), c'est la notion de filtre ;
- la convivialité (ne pas créer de gêne pour les résidents), c'est la notion de confort

En outre, il doit préserver la possibilité pour les résidents d'évacuer les lieux en cas d'incendie et permettre l'accès de tous les prestataires de services ou visiteurs autorisés, tels que les clients des professions libérales et les coursiers.

Les prestataires de services

En dehors des administrations ou des entreprises publiques, les ascensoristes, les chauffagistes, les sociétés de relevés des compteurs, de nettoyage, ont besoin de pénétrer dans les immeubles. L'absence de gardien, dans de nombreuses copropriétés, ou la nécessité d'une intervention rapide contraint les prestataires soit à utiliser le passe T, s'il existe, soit à installer leur propre système (boîte à clé avec ouverture à partir d'un passe). Certaines copropriétés fournissent codes d'accès ou clés, solution malheureusement peu appropriée, car les entreprises de maintenance doivent fournir clés ou codes d'accès à plusieurs salariés. Le personnel de remplacement ou d'intervention rapide ne peut avoir des trousseaux de clés pour chaque immeuble, le risque de perte ou de vol ne fait qu'aggraver le problème ! Actuellement des systèmes de badges dits « VIGIK » se généralisent dans les copropriétés.

II- Quel est l'objectif du contrôle d'accès ?

En règle générale, il doit remplir trois fonctions :

- Filtrer les personnes et les véhicules.
- Gérer ces passages, pour en garder une trace, afin d'analyser et comprendre les causes d'une intrusion (sans traces, on ne contrôle pas, on se contente de filtrer les passages).
- Pouvoir modifier les modalités d'accès pour les tiers, sans remettre en cause l'installation globale (pour éviter des surcoûts).

III- Mais que contrôle-t-on au juste ?

Pour les résidents, le contrôle ne revêt pas un caractère primordial. Seule la gestion des titres d'entrées est importante (accès hiérarchisés, départ de résidents, invalidation de clés perdues ou volées).

Pour les tiers (visiteurs, prestataires de services, coursiers...) le contrôle des entrées s'impose, et force est de constater que de nombreux systèmes proposés sur le marché sont mal ou pas adaptés. L'exemple du passe T de la POSTE est le plus significatif : qui n'a pas une copie de ce passe ?

Dans tous les cas de figure : un système de contrôle d'accès permet de filtrer les entrées mais ne garantit pas la résistance à l'effraction de la porte concernée. Seule la serrure et la porte sont susceptibles de résister à une effraction, le système de contrôle d'accès permet uniquement d'affiner la gestion des autorisations (plages horaires, services autorisés...). Reportez-vous au chapitre Serrures et Portes blindées pour plus d'informations.

IV- Les solutions extrêmes

La présence humaine (vigiles, maîtres chiens) est parfois le moyen le plus dissuasif et le plus efficace pour lutter contre les vols et autres agressions. Néanmoins le coût exorbitant et les réticences de certains résidents rendent très souvent difficile ou impossible sa mise en place ; c'est pourquoi nous n'aborderons pas ce sujet. Autre solution possible, la vidéosurveillance, qui consiste en l'installation de caméras dans les parties communes. Elle ne peut être efficace que pour des sites importants où il existe, sur place, des gardiens disposés à intervenir en cas de problèmes, ce qui en fait une solution difficile à mettre en œuvre.

Il est important de souligner que les prestataires de services, les administrations et les professions libérales doivent favoriser l'accès à leurs visiteurs en journée.

V- Solutions utilisées pour le contrôle d'accès

a) **Le clavier codé** : introduit sur le marché pour contrôler les accès aux immeubles, dans les années 70, ce produit est resté essentiellement cantonné à la Région Parisienne. Les résidents disposent d'un code permettant d'ouvrir la porte, ce code étant associé ou non à une horloge. Un bouton-poussoir permet alors « l'accès jour » (utilisé par exemple pour le courrier).

Il est recommandé de changer fréquemment de code pour éviter les empreintes visibles sur les mêmes touches et, bien entendu, pour contrecarrer la divulgation incontrôlable du code.

Sur les produits récents, les changements de code peuvent être effectués sans ouverture de l'appareil, en composant un code de programmation (appelé code maître). Ces modèles récents, pouvant utiliser simultanément plusieurs codes, permettent l'accès du système aux services généraux des entreprises et aux gardiens. Dans ce cas, l'interphone n'est plus indispensable et les clés deviennent optionnelles. En revanche la diffusion du code reste très probable. Le prix d'un clavier codé programmable est d'environ 350 Euros hors pose.

b) **Le portier interphone** permet seulement l'accès aux visiteurs qui ne possèdent pas le code d'entrée ou le titre d'accès. L'ouverture de la porte est laissée au libre choix du résident, grâce à la touche « *ouverture de porte* » de son combiné d'appartement.

Il est composé :

- d'un micro/haut-parleur, d'une plaque de rue traditionnelle avec boutons d'appel et porte étiquettes (noms des résidents) ou d'une plaque de rue à défilement (petit écran à cristaux liquides) ;
- d'un combiné situé dans l'appartement avec micro, haut-parleur et bouton d'ouverture de porte.

Ce dispositif convivial ne permet pas d'identifier avec certitude le visiteur, ce qui entraîne des ouvertures abusives. En outre le câblage jusqu'à l'intérieur des appartements est parfois difficile.

Son coût est compris entre 250 et 350 Euros par logement.

c) **Le portier vidéo** reprend le principe du portier interphone, mais utilise une caméra dans la plaque de rue et un moniteur vidéo associé au combiné d'appartement. Son intérêt majeur réside dans le fait qu'il est très facile d'identifier le visiteur visuellement (on n'ouvre plus la porte à quelqu'un qui a appuyé sur tous les boutons de la plaque de rue, comme c'est souvent le cas en interphone simple).

Par contre l'installation nécessite un budget très important, de 600 à 700 euros par logement.

d) **Le portier télé vidéophone** utilise le câblage télévision, ce qui économise les frais et les dérangements occasionnés par une installation traditionnelle.

L'image du visiteur n'apparaît plus sur un moniteur vidéo spécifique, mais sur le téléviseur familial, en sélectionnant la chaîne choisie pour cet usage. L'installation est comprise entre 300 et 350 euros. par logement. Par contre le poste de télévision doit être allumé en permanence ou mis en service à l'occasion.

e) **Le portier interphone cellulaire** (éventuellement visiophone) il permet la transmission sans réseau physique et donc vers une destination éloignée (surveillance des accès à distance) . Il permet aussi une re-programmation des noms et numéros sans déplacement sur place).

VI- Les solutions complémentaires

La grande majorité des immeubles disposent déjà de systèmes de contrôle d'accès claviers codés, et/ou interphones, qui n'offrent pas la protection que les copropriétaires attendent.

Les systèmes décrits précédemment ne contrôlent pas correctement l'accès des immeubles en raison de :

- la diffusion du code (clavier numérique) ;
- la difficulté de contrôler les personnes (interphone) ;
- la diffusion incontrôlable du passe T de la Poste ;
- la difficulté à réguler les accès des tiers pendant la journée (professions libérales, entreprises, coursiers, ...).

Face à ces différents produits de la première génération, des systèmes de lecteurs par « *clés électroniques* » ont été développés. Ils ont trouvé leur place sur les immeubles d'habitation grâce à leur qualité anti-vandale. Il est en effet fréquent de trouver de petits objets bloquant les cylindres de serrures, sans parler de serrures forcées.

Les clés sont lues à distance (quelques centimètres) comme un émetteur radio qui fonctionnerait sans pile. Chaque clé possède un code individuel. En cas de perte ou de vol, son code est supprimé. La programmation est réalisée par télécommande ou par micro-ordinateur selon les cas. Certains dispositifs très simples se programment directement sur la centrale.

VII- VIGIK, la solution de la Poste

Devant le problème posé par le passe T de la POSTE et pour répondre aux demandes des usagers, la POSTE a élaboré un produit qui répond aux critères suivants :

- offrir un contrôle d'accès sécurisant ;
- simplifier le problème des clés perdues, volées, voire copiées ;
- résister au vandalisme ;
- accepter toutes les modifications, tel le changement de prestataire, sans avoir à intervenir dans les immeubles ;
- être utilisable par tout prestataire de service.

VIII- Comment fonctionne VIGIK ?

1) Badge électronique sans contact

Badge à valider par le facteur, le technicien ou tout autre agent d'un prestataire autorisé, avant chaque intervention. S'il est autorisé pendant la plage horaire, le badge permet l'ouverture de la porte.

2) Système de chargement des badges

Différents types de contrôle d'accès VIGIK existent. Ils peuvent être pilotés sur place par un programmeur portable, ou à distance via un logiciel, voire même via un site Internet. Dans tous les cas, on peut définir pour chaque badge ses droits d'accès en fonction des horaires d'intervention du service concerné.

3) Système VIGIK dans les immeubles

Le système se compose d'une tête de lecture (rond noir), généralement installé à la place du passe T, et d'une centrale placée derrière une platine métallique.

Cette centrale alimentée électriquement (avec une batterie de secours en cas de coupure de courant) est reliée à une serrure électrique dont elle actionne l'ouverture.

La centrale vérifie que le badge est accrédité pour accéder à l'immeuble.

Il suffit à l'agent de présenter son badge devant le lecteur, à quelques centimètres. Aucun contact n'est nécessaire.

Aucun vandalisme n'est possible, le lecteur peut être encastré ou rendu invisible et ne dispose ni de fente, ni d'autre aspérité endommageant.

Deux modèles existent :

La version simplifiée remplace simplement le passe T de la Poste. Elle est très économique mais pas évolutive et permet uniquement l'accès des prestataires de service qui seuls utilisent leurs badges pour pénétrer dans l'immeuble.

Des versions plus complètes existent. Elles ont la même fonction de base que ci-dessus et en plus la gestion de badges pour les habitants de l'immeuble qui permet de remplacer la serrure existante par un système électrique : gâche, ventouse ou serrure électromécanique, selon le niveau de résistance à l'effraction attendu.

Le système VIGIK est en principe obligatoire pour l'accès du préposé de la Poste, mais d'autres modèles de badges associés à des lecteurs peuvent être utilisés pour le contrôle des accès.

De nouveaux systèmes mixtes sont proposés aujourd'hui sur le marché. Elles se composent d'une clé-badge permettant d'ouvrir à la fois la porte d'entrée ainsi que la porte d'entrée aux logements.

IX- Coût d'un système VIGIK

Le prix d'ensemble du système : tête de lecture + centrale :

- pour le modèle simplifié environ 500 euros ;
- pour les autres versions à partir de 1 000 euros ;

Il faut ajouter le prix des badges ($\pm$ 15 euros l'unité) et du système de fermeture (gâche, ventouse ou serrure électromécanique).

X- La tendance

La présence d'un lecteur de badge VIGIK permet d'interdire les entrées dues à l'utilisation frauduleuse d'une copie du passe T et le modèle minimum permet aux petites copropriétés d'acquérir un système de contrôle d'accès pour un montant raisonnable.

Les copropriétaires décident de plus en plus la création d'un sas dans lequel se trouvent les boîtes aux lettres.

L'entrée sur rue est munie d'un clavier codé équipé du passe de la Poste. Le clavier codé actionne un système de fermeture électrique qui remplace la serrure à clé de la porte d'entrée. Le fait de ne pas sortir son trousseau de clés dans la rue peut être considéré comme un avantage pour la sécurité à condition que le système de fermeture de la porte retenu soit efficace (serrure électromécanique).

Le problème de l'interphone sur la rue c'est déjà le « *c'est moi* » que chacun connaît, mais surtout l'obligation de sortir la clé ou le badge électronique de sa poche.

La sortie du sas vers les parties privatives est équipée d'un portier interphone et le préposé devra demander le passage à son « *client* » pour monter une lettre, un paquet. La présence d'un lecteur (pas obligatoirement VIGIK) associé à une gâche ou une ventouse électrique peut remplacer la serrure et ainsi supprimer les clés. Cependant, ce type de système de fermeture n'assure pas de manière efficace une protection contre l'effraction. La permission d'accès pour dépannage et entretien de l'ascenseur, de la chaufferie est à examiner en fonction des lieux.

Beaucoup de combinaisons de contrôle d'accès sont offertes par l'association interphone, clavier codé, et badge électronique.

De nouveaux systèmes proposent aujourd'hui d'associer sécurité, contrôle d'accès et confort d'utilisation : ce sont les clés badges.

Le principe est de combiner la clé avec le badge électronique VIGIK qui se place dans l'anneau de la clé. Accès au hall d'entrée et aux communs (local vélo, cave...) sont ainsi assurés avec une seule clé supplémentaire sur le trousseau des copropriétaires. Ce type de système est proposé par les fabricants de serrures et canons pour des clés brevetées, garantissant l'impossibilité de faire des copies sans la carte de propriété unique remise au gestionnaire de l'immeuble.

XI- Comment se vote en assemblée générale l'installation d'un contrôle d'accès ?

L'installation de tout dispositif d'ouverture se vote à la majorité prévue par l'article 26-1 de loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la double majorité. L'article 26-2 permet de décider d'une fermeture totale de l'immeuble en journée, associé à un dispositif de fermeture qui permet une ouverture à distance.

XII- Aide à attendre d'ARC-Services

A) Des audits de contrôle d'accès

ARC-Services réalise des audits de contrôle d'accès qui permettent de diagnostiquer les différents problèmes d'intrusion, proposer les solutions et sélectionner les meilleurs choix avec la possibilité d'établir un cahier des charges-type et de lancer des appels d'offre.

Cet audit est réalisé par un technicien conseil, spécialisé dans ce domaine d'activité. Le coût de ces prestations varie en fonction de la taille des immeubles. Par ailleurs, il est possible de faire l'étude des devis d'installation.

B) Formations sur le contrôle d'accès

Des réunions d'information sont organisées sur ce thème, (avec des démonstrations de matériel et la participation de professionnels). Il suffit de s'inscrire à ces séances, si vous êtes adhérent de l'ARC Nationale.

C) Consultation possible sur le contrôle d'accès

Auprès du technicien conseil d'ARC-Services.

D) Adresses d'installateurs qualifiés et agréés par notre association

Permettant aux copropriétaires de consulter des entreprises compétentes aux tarifs négociés.

Petit lexique pour la compréhension des termes techniques

Batterie/alimentation secourue : permet le fonctionnement de l'installation, en cas de panne EDF (durée du fonctionnement moyen : 6 heures).

Canon PTT : serrures électriques permettant aux préposés (EDF, GDF, Compagnie des Eaux, etc.) de pénétrer dans l'immeuble sans connaître le code du clavier (obligatoire, si la porte est fermée en journée).

Gâche : élément situé sur la porte permettant son blocage en position fermée.

Horloge : système permettant la gestion horaire des codes sur les claviers, ainsi que divers sous-ensembles (clefs, clefs magnétiques, boutons, etc.).

Makrolon et polycarbonate : matières ininflammables en cas de vandalisme.

Micro haut-parleur (HP) : élément de la platine permettant la conversation entre les résidents et les visiteurs.

Moniteur : poste vidéo situé dans l'appartement et le hall.

Platine : plaque incorporant les boutons, située en bas de l'immeuble et permettant l'appel des résidents.

Temporisateur : élément permettant le réglage du temps d'ouverture de la porte.

Système VIGIK : dispositif à badges électroniques sans contrat.

POUR EN FINIR AVEC LE PASSE « T »...

Pour permettre l'accès aux prestataires de services, la solution adoptée par une grande partie des immeubles a été l'installation du passe « T » de la Poste. Utilisable avec une clé passe-partout qui ouvre également les boîtes et les batteries de boîtes aux lettres normalisées, ce système permet aux postiers l'accès aux immeubles malgré les digicodes ou interphones. Ce passe T a malheureusement été, au fil du temps, dupliqué par des personnes n'ayant aucun rapport avec le service public...

La véritable alternative au passe T a été, et reste toujours, le système VIGIK à clés électroniques rechargeables et sans contact, dont la Poste a permis, là aussi le démarrage.

Si vous désirez plus d'informations, nous vous conseillons de contacter le **01 40 30 42 82** ou en envoyant un mail à technique@arc-copro.fr

Comment maîtriser GRACE AU système VIGIK la distribution d'IMPRIMÉS PUBLICITAIRES au sein de votre copropriété ?

Beaucoup de responsables de copropriétés se plaignent de distributions non contrôlées d'imprimés publicitaires adressés ou non dans les boîtes aux lettres de leurs résidents.

Nous vous précisons ci-après les possibilités offertes par le dispositif VIGIK pour parvenir à maîtriser ces diffusions intempestives et bien souvent sans valeur ajoutée.

Présentation du système VIGIK

Au préalable, il convient de préciser qu'un système de contrôle d'accès dit « VIGIK » comprend en fait deux niveaux de contrôle :

- le niveau VIGIK concernant uniquement le contrôle d'accès des distributeurs du courrier agréés par l'ARCEP, des distributeurs de gaz (GRDF) et d'électricité (ERDF), de l'opérateur de téléphonie (ORANGE), des distributeurs d'imprimés autorisés (voir les conditions ci-après) et des prestataires de service (ascensoriste, société de nettoyage, ...) autorisés par la copropriété ;
- le niveau « Résidents » concernant l'accès des résidents, des employés d'activités libérales ou de bureau travaillant dans la résidence.

Ces derniers bénéficient de solutions spécifiques mises en place par les fabricants de contrôles d'accès qui font coexister un système d'accès « résident » à côté du système Vigik.

Pour tout problème relatif aux clés ou badges résidents, **il faut s'adresser au syndic de l'immeuble** qui doit pouvoir fournir ou indiquer une solution via le fabricant VIGIK retenu

La liste des fabricants VIGIK est consultable sur le site VIGIK à l'adresse suivante <http://www.vigik.com>. Ces fabricants sont aussi souvent des fabricants de contrôle d'accès "résidents".

Quels sont les distributeurs de courrier ou d'imprimés qui peuvent accéder aux copropriétés ?

Les distributeurs de courrier agréés pour intervenir en copropriété sont, soit des opérateurs de distribution du courrier agréés par l'ARCEP (La Poste et des opérateurs alternatifs), soit des distributeurs d'imprimés obligatoirement membres de l'Association ADBAL (Autre Distribution en Boîtes aux Lettres) qui regroupe un grand nombre de professionnels de la distribution d'imprimés non adressés.

Pour les connaître, vous pouvez vous rendre sur le site internet à l'adresse suivante: <http://arc-copro.com/h2tx>

Leur appartenance volontaire à cette Association leur offre la possibilité d'utiliser le système VIGIK, moyennant le respect d'un certain nombre de règles résumées dans la charte d'engagement à laquelle ils ont pleinement souscrit et consultable sur le site internet www.vigik.com

Cela inclut par exemple le fait de *“ne pas distribuer de plis non adressés dans les boîtes aux lettres sur lesquelles est apposé un autocollant Stop Pub”* ou encore que *“les agents du distributeur dotés de badges VIGIK doivent être porteurs d’un signe visible identifiant l’entreprise qui les emploie et la qualité de membre de l’Association “Autre Distribution en Boîtes aux Lettres”*.

La finalité de cette charte est de leur permettre d’exercer leur activité dans les meilleures conditions possibles, tant pour les résidents que pour eux-mêmes. Il ne faut pas hésiter à se rapprocher de ces distributeurs afin de recueillir le plus d’informations possibles sur le professionnel concerné, en relevant toute information le concernant et concernant l’entreprise pour laquelle il agit (n° d’identification, nom d’entreprise ...). Vous pourrez ainsi prendre directement contact avec la société concernée afin de lui faire connaître les troubles constatés.

Si vous souhaitez néanmoins que les distributeurs de publicité non adressée n’interviennent plus dans votre immeuble, il suffit de faire voter cette interdiction en Assemblée Générale à la double majorité de l’article 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui prescrit que « les modalités d’ouverture des portes d’accès aux immeubles doivent être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ».

Depuis mai 2024, une nouvelle version de VIGIK a commencé à être commercialisée après 6 années de recherches et développement.

Cette nouvelle version, **VIGIK+**, apporte des améliorations au niveau de la sécurité numérique ainsi qu’une maîtrise complète des accès. Le nouveau système s’adapte généralement sur l’installation VIGIK ancienne et il suffit généralement de ne changer que le bloc électronique (la « centrale »). L’administration des accès est aussi simplifiée via un site web ergonomique. Le système est conçu pour être évolutif. Il s’adapte aussi aux nouveaux modes de vie (livraisons à domicile, services à la personne, location saisonnière, co-working...), qui constituaient, avec la copie des badges, des défis sécuritaires.

Ainsi, parmi d’autres améliorations, les badges des prestataires ont désormais une durée de validité limitée (à la journée) obligeant les prestataires à recharger quotidiennement leurs badges avant d’entamer leur tournée. Ainsi, si le badge est malencontreusement copié, la copie ne sera valide que quelques heures...

Pour l’instant, les professionnels sont équipés pour entrer avec les deux versions de VIGIK. La fin du VIGIK historique est prévue en 2030, année à partir de laquelle il faudra avoir migré vers VIGIK+.

Recommandation de l’ARC Nationale : pour toute demande de soutien ou de conseil sur ce dossier, bien vouloir adresser vos mails à la coopérative de l’ARC Nationale à l’adresse contact@copropriete-services.fr



Pour en savoir plus, lire l’article

► « Est-il judicieux d’acheter des copies de badges d’accès aux immeubles ? »
(arc-copro.com/)

...et se référer aux différents guides de l’ARC Nationale

► Liste à la fin de ce guide

UN DROIT DONNÉ AUX COMMISSAIRES DE JUSTICE POUR ACCÉDER FACILEMENT AUX PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIÉTÉ

A travers le décret du 27 juin 2019, les pouvoirs publics ont traité une difficulté rencontrée par les huissiers concernant l'accès aux copropriétés pour remettre à un occupant une signification ou un acte d'exécution.

Reprenons le droit et les obligations de l'huissier à l'égard du syndic.

I. Une remise des moyens d'accès aux parties communes

L'article 14 du décret du 27 juin 2019 a complété les articles R126-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Celui-ci prévoit que lorsque les parties communes d'un immeuble d'habitation ne sont pas librement accessibles, l'huissier de justice ou le clerc peut adresser au syndic une demande d'accès en justifiant de sa qualité ainsi que de sa mission.

Le syndic est alors contraint de remettre à l'huissier ou au clerc dans un délai de cinq jours à compter de la demande un moyen matériel d'y accéder, tel qu'un badge ou les codes en cas de présence de digicodes.

Le syndic devra remettre le moyen d'accès contre récépissé en précisant la date afin d'établir la preuve de la transmission.

Après la mission accomplie, l'huissier ou le clerc devra rendre le moyen d'accès fourni.

Il est intéressant de relever que le décret ne prévoit pas de délai impératif de remise.

Pire, l'article R126-7 du Code de la construction et de l'habitation précise que la restitution du moyen d'accès est « sans délai ».

La question que l'on peut se poser est de savoir si en l'absence de respect de cette procédure et si l'huissier a quand même accédé à la copropriété pour remettre un acte, il est possible d'invoquer un vice de procédure par la partie adverse.

II. Une impossibilité d'invoquer le vice de procédure

Le vice de procédure est une expression employée pour désigner le non-respect d'une règle de procédure prévue par la loi susceptible de remettre en cause la validité d'une mesure prise.

Les dispositions prévues par l'article 14 du décret du 27 juin 2019, qui sont reprises dans l'article 655 du Code de procédure civile, sont des mesures pratiques pour permettre à l'huissier ou au clerc de pouvoir exercer son activité.

Par conséquent, elles ne relèvent pas d'une procédure civile que l'huissier ou le clerc doit impérativement suivre, sous peine de permettre à la partie adverse d'évoquer un vice de forme.

Le conseil syndical devra vérifier auprès du syndic si l'huissier a bien rendu les moyens d'accès et à défaut lui faire un rappel à l'ordre.

La situation est plus complexe lorsque le syndic remet les codes d'accès qui par définition ne peuvent pas faire l'objet d'une restitution.

Dans ce cas, le conseil syndical avec le syndic devra réfléchir à la modification des codes d'accès, surtout si ces derniers temps il y a eu beaucoup de mutations ou pire des vols, sans constater des infractions dans les parties communes impliquant que les codes d'accès sont connus par des étrangers de l'immeuble.

2. LES PORTES BLINDÉES

En France, un cambriolage est commis presque toutes les 2 minutes. Pour s'introduire dans un appartement, un cambrioleur choisira de préférence, dans 85 % des cas,... la porte. Pour le dissuader, un système de fermeture efficace, voire une porte blindée est donc indispensable.

I. La porte d'entrée

1) Vocabulaire utilisé :

Petit lexique :

- **Battant** : porte,
- **Blindage** : tôle plate en acier électrozingué de 10/15 mm ou plus.
- **Bloc porte** : porte conçue par les fabricants de portes blindées.
- **Cornière ou carré antipince** : profil métallique de renforcement de l'hubriserie destiné à rendre plus difficile l'introduction d'outils dans l'interstice entre la porte et l'hubriserie.
- **Hubriserie** : cadre de la porte.
- **Paumelles** : gonds de la porte.

2) Comment est constitué le battant ?

- **portes en bois plein** offrant une bonne résistance : envisager seulement de la renforcer ;
- **portes à âme allégée** ou âme alvéolaire : portes dont l'âme, c'est-à-dire l'intérieur, est constituée de cartons, de lamelles de bois ou d'un réseau d'alvéoles de bandes de carton. Très faciles à forcer. Le renforcement de ces portes s'avère inutile : le battant est à remplacer.

3) Blindage

Il augmente la rigidité de la porte.

- **Le blindage plat**, constitué d'une tôle plate en acier électro-zingué d'une épaisseur de 10/15 mm minimum. Il doit être placé sur la face interne de la porte.
- **Le blindage plié** recouvre le chant du vantail et/ou les côtés (gonds).

À noter qu'un blindage alourdit considérablement la porte. D'où l'intérêt, voire l'obligation de renforcer les gonds (à défaut vous risquez de fragiliser tout l'ensemble).

4) Les gonds ou paumelles

Pour pouvoir pivoter, la porte est montée sur paumelles. Les meilleurs systèmes sont ceux dans lesquels les gonds font corps avec le blindage de la porte. Ils sont soit soudés, soit vissés sur la porte.

5) Les serrures

Il existe de nombreux types de serrures adaptées aux différentes configurations de portes (bois, aluminium, double battant, grande hauteur...).

Il est important de choisir une serrure adaptée à la porte, disposant **d'au moins 3 points de fermeture** (1 point latéral, 1 point haut et 1 bas) et possédant le **label A2P** délivré par le CNPP (Centre National de Protection et de Prévention des risques).

6) Les cylindres (canons) et les clés

La porte blindée et/ou la serrure doivent être équipées d'un canon à clé breveté pour empêcher toute reproduction intempestive de celle-ci.

En cas d'absence, chacun d'entre nous est fréquemment conduit à confier ses clés à une baby-sitter, une femme de ménage, ou bien encore à un voisin lors d'un départ en vacances.

De même, un propriétaire est tenu de fournir un certain nombre de jeux de clés à son locataire, lors de son entrée dans les lieux.

Mais avez-vous réalisé qu'une personne malintentionnée peut ainsi fabriquer des doubles de vos clés qui lui permettront à tout moment de pénétrer dans votre domicile et parfois, très longtemps après vous avoir rendu vos clés !

Et en cas de vol, il sera très difficile d'obtenir réparation auprès des assurances, si aucune effraction n'est constatée.

Des technologies très avancées en matière de sécurité, utilisent des profils de **clés protégés par des brevets** français ou internationaux qui rendent illégale et techniquement impossible, la reproduction de clés hors des usines du fabricant. Cette protection est renforcée par l'existence de cartes de propriété personnalisées à numéro exclusif et de certificats de sécurité. Ainsi, en cas de perte ou de vol de vos clés, seuls les ateliers du fabricant sont habilités à vous fournir de nouvelles clés et uniquement sur présentation de la carte de propriété, ce qui vous garantit une sécurité renforcée. Le but d'une serrure de sécurité ou d'une porte blindée et avant tout de ralentir l'intrusion pour détourner les cambrioleurs vers de portes moins résistantes, dans la jungle, celui qui survit n'est pas celui qui court plus vite que le lion mais celui qui court plus vite que son voisin...

7) Travaux annexes utiles ou indispensables

En dehors du blindage de la porte et d'une serrure multipoints, installer une cornière ou un carré anti-pinces, en fixant un profil métallique qui évite l'introduction d'un outil (pied de biche...) entre le battant et l' huisserie.

Les protèges gonds évitent le dégon dage de la porte. Il s'agit d'ergots d'acier fixés sur le chant de l'ouvrant qui viennent s'engager lors de la fermeture du vantail dans les trous d'une plaque d'acier vissée dans l' huisserie.

8) Choisir une porte blindée

On peut choisir de blinder une porte existante si celle-ci est à âme pleine ou la remplacer complètement par un bloc-porte si elle est trop faible. Des normes et des labels permettent de classer les blocs-portes selon leurs performances.

II- Les serrures et les blocs-portes

L'APSAIRD (l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurance contre l'Incendie et les Risques Divers) a mis au point des tests pour mesurer la capacité des produits proposés à résister à des effractions et a labellisé ceux-ci de la marque A2P. La marque **A2P** est attribuée par le CNPP. (Centre National de Prévention et Protection).

Trois niveaux de résistance à l'effraction existent :

- **A2P 1** * temps de « *résistance en laboratoire* » **5 minutes** - la serrure est capable de résister au moins cinq minutes à une attaque classique (marteau, vilebrequin, burin, scie à métaux, pince étau, perceuse...) ainsi qu'aux techniques de crochetage et de tâtage.
- **A2P 2** * temps de « *résistance en laboratoire* » **10 minutes** - à une attaque de même type, mais aussi au chalumeau portable.
- **A2P 3** * temps de « *résistance en laboratoire* » **15 minutes** - elle peut résister au moins vingt minutes à une attaque portée avec tous les outils précédents, ainsi qu'à un matériel d'ouverture plus perfectionné (jeu de limes, accessoires de perceuse...).

III- Prix

Une serrure 5 points revient à 600 euros, un blindage entre 200 et 350 euros et les cornières anti-pinces à 150 euros environ. Les prix constatés vont de 1 000 à 1 700 Euros TTC (pose comprise).

FERME-PORTE HYDRAULIQUE

Il est composé :

- d'un corps renfermant : une réserve d'huile avec 2 réglages du débit et un ressort de fermeture de porte.
- de 2 leviers dont un réglable en longueur pour le modèle du haut de porte.

Le modèle au sol, bien plus cher, est toujours bien posé. Les problèmes rencontrés sont dus à sa durée de vie (nombre d'ouverture /fermeture) ou au dérèglement de la porte.

Principe de fonctionnement du modèle haut de porte

La disposition des leviers détermine une force de fermeture différente lorsque le levier vissé sur l'axe de sortie du corps arrive à la perpendiculaire.

Les 2 réglages permettent une vitesse de fermeture différente pour l'à-coup final, au moment du passage de la gâche.

Pose du modèle haut de porte

Il résulte du point précédent que la pose, suivant le gabarit fourni, est primordiale.

Le levier vissé sur l'axe de sortie du corps doit lui être perpendiculaire.

Vérification de fonctionnement du modèle haut de porte

La porte doit s'ouvrir facilement même par une personne âgée portant un sac. La vitesse de fermeture est réglable. La porte doit marquer le passage juste avant l'à-coup final.

BLOCAGE DE LA PORTE EN POSITION FERMÉE

Dispositifs existants :

A/ Gâche électrique de 2 types :

- standard : l'ouverture de la porte se fait pendant le fonctionnement d'une temporisation.
- 2 temps : la fermeture de la porte bloquera à nouveau la gâche

B/ Ventouses magnétiques

Le déblocage de la porte se fait par désaimantation électrique.

Sécurité de sortie d'urgence

Le déblocage mécanique est la meilleure solution.

S'il n'est pas possible, il y a obligation de mettre en place une batterie de secours pour assurer le fonctionnement en cas d'absence de courant électrique.

Choix du matériel

La fiabilité des ventouses seules serait la meilleure de tous les dispositifs existants mais l'obligation d'une source de secours relativise ce privilège.

La batterie que l'on ne surveille pas régulièrement et la gâche électrique ont des durées de vie limitées.

3. LES RÈGLES À CONNAÎTRE POUR INSTALLER UN SYSTÈME DE VIDÉOPROTECTION DANS UNE COPROPRIÉTÉ

De plus en plus de copropriétés envisagent l'installation dans les parties communes d'un équipement de vidéo-protection. Cette situation s'explique principalement par l'augmentation importante des cambriolages dans les logements et des vols ou vandalismes dans les parkings ou les halls d'entrée.

Néanmoins, pour que ce système puisse valablement être utilisé, il est important que le syndicat des copropriétaires respecte des impératifs légaux et administratifs.

C'est ainsi qu'au-delà du respect des dispositions de la loi sur la copropriété, il est nécessaire de respecter non seulement les exigences prévues dans la loi du 6 janvier 1978, dite loi « *informatique et liberté* », modifiée par la loi 2004-801 du 6 août 2004 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel, la loi du 14 mars 2011 dite « **LOPPSI 2** », mais également le *Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données*.

Il est à noter que le terme de vidéosurveillance communément utilisé a été remplacé par celui de la « **vidéoprotection** » par la loi LOPPSI 2 dans son article 17.

Nous allons donc, dans un premier temps, rappeler les impératifs légaux et administratifs pour pouvoir déposer dans les copropriétés une vidéoprotection pour ensuite préciser les caractéristiques à retenir pour choisir utilement la société qui installera ce dispositif.

I. Obligations légales et administratives pour l'installation d'un système de vidéo-protection dans les copropriétés

L'installation d'un système de vidéo-protection, l'accès aux images et leur diffusion sont encadrées.

Au sein de la copropriété tout d'abord : les copropriétaires doivent se prononcer sur le principe de l'installation et les personnes habilitées à visualiser ces images (A).

Mais les autorisations en assemblée générale ne sont pas suffisantes : des modalités d'installation doivent être respectées et, dans certains cas des déclarations et autorisations administratives sont nécessaires (B)

A. Vote obligatoire du syndicat des copropriétaires

1. Pour équiper l'immeuble d'une vidéo-protection

L'installation d'une vidéo-protection dans une copropriété suppose un consentement préalable des copropriétaires qui doit être acquis au cours d'une assemblée générale.

C'est ce qui résulte d'une décision de la cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 (n°09/08895), qui a considéré que le recours à la vidéo-protection ne saurait être qualifié d'administration courante et ne revêt pas d'un caractère d'urgence de telle sorte que le syndic ne peut pas s'affranchir du vote du syndicat pour la mettre en place.

Cette ligne directrice a été confirmée par un arrêt de la Cour de Cassation du 12 avril 2016 (15-81487).

Le **vote** des copropriétaires en assemblée générale pour installer la vidéo-protection est donc **indispensable**, et ce même si un copropriétaire souhaite l'installer à partir de son lot privatif à partir du moment où elle intervient sur les parties communes.

En effet, la Cour de Cassation a considéré à plusieurs reprises « *que ce système de vidéosurveillance constituait un trouble manifestement illicite, justifiant que soit ordonné sa dépose dès lors qu'elle compromet de manière intolérable les droits détenus par chacun des copropriétaires dans leur libre exercice de leurs droits sur les parties communes* ».

La loi du 13 juillet 2006 dite ENL, modifiée par la loi ALUR, précise que les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la sécurité physique des occupants sont soumis à la majorité l'article 24 qui se veut moins contraignante puisqu'il suffira d'obtenir la majorité des voix exprimées des copropriétaires (article 24.II.a de la loi de 1965).

A souligner que selon la jurisprudence, si l'installation d'une vidéosurveillance dans la copropriété porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives, elle doit être votée à l'unanimité des copropriétaires.

2. Pour décider de l'accès aux images et de leur transmission

Il faut également mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale une résolution afin que les copropriétaires se prononcent sur les personnes compétentes pour visualiser les images : conseil syndical, syndic, gardien.

Cette décision se prend également à la majorité de l'article 24.

L'accès aux images ne doit pas servir à contrôler les entrées et sorties des résidents de l'immeuble mais uniquement comprendre et vérifier ce qui se passe en cas d'acte de vandalisme ou d'agression.

Lorsque « des circonstances faisant redouter la commission d'atteinte aux biens ou aux personnes », une convention peut être conclue entre le Préfet et le syndicat de copropriétaires pour que soit transmis de manière occasionnelle et en temps réel à la Police et à la Gendarmerie des images enregistrées. Cette disposition résulte de l'article L.126-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Cette convention est conclue pour une durée d'un an renouvelable par reconduction expresse.

Attention là : l'autorisation de transmission des images doit être autorisée en assemblée générale aux mêmes majorités que celles évoquées précédemment (article 25 m) de la loi du 10 juillet 1965).

Si le système de surveillance est amené à filmer les employés qui travaillent dans la copropriété ; ils devront en être obligatoirement informés et cela devra être inclus dans leur contrat de travail.

La durée de conservation des images ne peut pas dépasser un mois.

Quant à la répartition des coûts liés à son achat, son installation, sa maintenance ou encore sa consommation électrique, il n'existe pas de texte législatif, ni de jurisprudence précisant si l'installation d'une vidéo-protection relève du critère de l'utilité ou bien de la répartition en charges communes générales.

Néanmoins, la Cour d'Appel de Paris a jugé dans une décision en date du 15 janvier 2004 (n°2003/12119) que l'installation d'un système de vidéo-protection même limité aux places de stationnement, bénéficie à l'ensemble des copropriétaires de la résidence. Ce système entre bien dans le cadre de la sécurité générale de l'ensemble immobilier et est ainsi considéré comme une charge commune générale à l'ensemble des copropriétaires.

En revanche, on peut considérer que si l'installation de la vidéo-protection ne sert exclusivement qu'un bâtiment, sans intéresser de manière directe ou indirecte les autres copropriétaires, dans ce cas c'est le critère de l'utilité qui devra être retenu.

A retenir

Les résolutions pour la pose de vidéo caméra sont les mêmes que pour tout nouvel équipement :

- vote de la pose de cet équipement : caractéristique et prix
- vote des conditions de consultations, par qui ? et quand ?
- vote sur l'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes
- création d'une clé de répartition des charges pour ce nouvel équipement, ou précisions'il est rattaché à une clé existante
- rémunération du syndic avec échéancier de paiement
- échéancier pour l'appel de charges
- vote du contrat de maintenance

Après avoir éclairci les conditions au sein de la copropriété pour installer un système de vidéo-protection, il est nécessaire de se pencher sur la question de l'accès aux images et aux différentes règles qui entourent la diffusion de ces images.

B. Respect des modalités administratives

La particularité de l'installation de la vidéo-protection est qu'elle filme des personnes extérieures à la copropriété. Le vote en assemblée générale n'est donc pas suffisant pour rendre opposable aux tiers ce type d'équipement.

Il est donc nécessaire de respecter des impératifs administratifs et légaux, à défaut desquels, au-delà du fait que la responsabilité du syndicat des copropriétaires pourra être engagée, les images filmées ne pourront être utilisées à l'encontre de la personne filmée qui aurait commis une infraction. C'est ainsi qu'une double obligation pèse sur le syndicat des copropriétaires.

1. Informer les personnes filmées

Les personnes filmées dans un espace public doivent être informées, au moyen de panneaux affichés en permanence, de façon visible, dans les lieux concernés, et doivent être compréhensibles par tous les publics. Ils doivent a minima comporter, outre un pictogramme représentant une caméra qui indique que le lieu est placé sous vidéo-protection :

Les finalités du traitement installé :

- la durée de conservation des images ;
- le nom ou la qualité et le numéro de téléphone du responsable/du délégué à la protection des données (DPO) ;
- l'existence de droits « Informatique et libertés » ;
- le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), en précisant ses coordonnées.



Afin que les panneaux affichés restent lisibles, l'intégralité des informations qui doit être portée à la connaissance du public peut l'être par d'autres moyens, notamment par le biais d'un site internet. Ces autres informations sont, notamment :

- la base légale du traitement ;
- les destinataires des données personnelles, y compris ceux établis en dehors de l'UE ;
- s'il y en a, les informations complémentaires qui doivent être portées à l'attention de la personne (prise de décision automatisée, profilage, etc.).

Ces informations sont prévues par l'article 13 du RGPD et l'article 104 de la loi « *Informatique et Libertés* ».

2. Déclaration ou autorisation à obtenir :

Le syndicat doit d'une part se manifester auprès de la CNIL, et d'autre part informer les passants de l'existence d'un dispositif de vidéoprotection sur la résidence.

Mais : La déclaration auprès de la CNIL est nécessaire **uniquement** si les images sont enregistrées ou si elles « *permettent d'identifier, directement ou indirectement, des personnes physiques* ».

En effet, comme l'a précisé le Conseil d'État dans un avis du 24 mai 2011, les dispositifs de vidéoprotection ne doivent être soumis à la CNIL, **préalablement à leur installation, que**

- si les traitements automatisés
- ou les fichiers dans lesquels les images sont utilisées, sont organisés de manière à permettre, par eux-mêmes, l'identification des personnes physiques.

Dans ce cas, la déclaration doit être effectuée **au nom du syndicat des copropriétaires** et non au nom du syndic de copropriété.

Voici un lien permettant d'effectuer la déclaration de votre dispositif de vidéoprotection dans un lieu non ouvert au public à la CNIL : <https://www.cnil.fr/fr/videosurveillance-comment-declarer>.

De plus, lorsque le système permet la « captation et l'enregistrement d'images » dans des lieux ouverts au public, la copropriété devra impérativement obtenir une autorisation délivrée par le Préfet, après réception de l'avis consultatif de la commission départementale de vidéoprotection présidée par un magistrat (article L.251-4 du Code de la Sécurité Intérieure).

Par exemple, si les caméras filment **un lieu accessible à toute personne** (hall d'entrée avec porte sans digicode ni interphone par exemple ou s'il y a des locaux commerciaux), le dispositif doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Préfet du département car les lieux sont considérés comme ouverts au public.

II. Spécificité de l'installation d'un système de vidéosurveillance

A. Comment bien choisir son matériel ?

Décider d'installer un système de vidéosurveillance est une étape, choisir le dispositif en est une autre. Les fabricants de systèmes de vidéo-protection sont nombreux et n'apportent pas forcément de conseils sur les modèles adéquats pour filmer dans les parties communes d'immeubles en copropriété.

Le choix de la caméra va être fonction des besoins du syndicat de copropriétaires. Ce dernier doit donc déterminer quel type de caméra sera la plus adaptée à ses besoins et à la configuration des lieux à sécuriser.

Voici une liste non exhaustive d'éléments à prendre en considération lors de l'investissement d'infrastructure de surveillance :

Captation de l'image	Support de stockage
• Angle de vision	• Enregistrement sur un ordinateur
• Caméra motorisée ou fixe	• Enregistrement local (carte mémoire ou clé USB)
• Résolution des images : haute ou basse définition	• Enregistrement sur disque dur
• Caméras utilisables en intérieur et/ou en extérieur	• Enregistrement sur un serveur
• Caméra filaire via un câble Ethernet ou caméra Wi-Fi	
• Utilisation de jour comme de nuit (caméra infrarouge)	
• Accès à distance via un ordinateur ou un smartphone	
• Distance de captation des images	
• Captation optique et audio	
• Enregistrement en continu, par plages horaires ou à détecteur de mouvement	
	Caméra intelligente
	• Détection de présence
	• Identification biométrique
	• Reconnaissance faciale
	• Reconnaissance de véhicules

Par ailleurs, il est important de vérifier si l'installateur est titulaire de la **certification AFNOR CNPP**. En effet, si cela n'a aucun intérêt lorsqu'une vidéo-protection est installée dans une copropriété fermée, cela peut en revanche être intéressant lorsqu'il est nécessaire d'obtenir **une autorisation préfectorale dans le cas d'une copropriété ouverte**.

Et pour cause, une telle certification permet d'alléger le dossier de demande d'autorisation adressé au préfet. La certification n'est pas obligatoire, mais elle reste un gage de qualité technique.

Un arrêté du 5 janvier 2011 a fixé les conditions de certification des installations de systèmes de vidéo-protection.

Ainsi, si le syndicat de copropriétaires choisit un installateur certifié, ce dernier lui fournira une attestation préalable de conformité à joindre au document CERFA dans lequel il s'engagera à réaliser une installation conforme aux normes techniques définies par l'arrêté du 3 août 2007.

À défaut de certification, l'installateur devra compléter le questionnaire technique annexé à la notice associée au CERFA qui permettra aux services de la préfecture de vérifier la conformité des installations envisagées aux normes posées par l'arrêté de 2007.

B. Quelles formalités respecter ?

La vidéosurveillance en copropriété vise à sécuriser les parties communes dans un immeuble en copropriété en installant un système de caméras de surveillance.

Il peut également s'agir d'installer une caméra avec haut parleur et micro intégrés ou d'un visiophone placé à côté des sonnettes pour permettre aux copropriétaires de savoir qui sonne.

Le principe est que les caméras doivent servir à filmer les espaces communs, à des fins de sécurité des biens et des personnes.

Les caméras ne peuvent pas filmer les portes des appartements ni les balcons, terrasses ou fenêtres des appartements ou tout autre partie privative.

Elles peuvent filmer les espaces communs comme le parking, le hall d'entrée, les portes d'ascenseur, les espaces communs intérieurs ou extérieurs comme le jardin, le local vélos ou poussettes.

Les images ne peuvent pas être conservées plus d'un mois.

Dans la mesure du possible, il faut faire en sorte de cacher les zones publiques pour ne pas enregistrer ce qu'il s'y passe et ainsi ne pas être concerné par la loi Pasqua du 21 janvier 1995 relative à la vidéo surveillance dans les lieux publics et ouverts au public.

C. Quelles alternatives ?

Pour finir, rappelons qu'à défaut d'installer une vraie caméra, le syndicat des copropriétaires peut envisager de mettre en place une caméra factice qui peut être dissuasive.

En principe, dans la mesure où elle porte atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou des parties communes, son installation devrait être autorisée en assemblée générale à la majorité de l'article 25 (ou éventuellement en deuxième lecture à la majorité de l'article 24).

Toutefois si elle est installée sans autorisation et que des copropriétaires se plaignent il ne sera pas compliqué de les désinstaller.

Pour autant, pour plus de réalisme il est conseillé d'apposer une pancarte ou un autocollant dissuasif indiquant expressément de l'existence d'un dispositif de vidéosurveillance même si celui-ci est inexistant.

Par ailleurs, dans une telle situation, il ne faut pas oublier de changer les piles de ladite caméra si la lumière fait partie du concept !

Conclusion :

Installer des caméras de vidéo-surveillance en copropriété requiert **un certain nombre de formalités** et de modalités prévues par les lois sur la **protection des données et de la vie privée**.

L'assemblée générale doit **voter à la fois sur l'installation** de caméra-vidéo-surveillance, **sur qui peut consulter** les images et enfin doit **informer le public** par le biais de panneaux que le lieu est sécurisé par des caméras.

V.3. La mise en sécurité électrique

1) La chasse au plomb (par décret), et ses conséquences électriques

La "prise de terre" c'est bien, ajouter un conducteur principal de protection c'est mieux !

Le remplacement progressif de la part des fournisseurs d'eau de tous les branchements métalliques, souvent en plomb, par des conduites en plastique (polyéthylène) amène un changement dans la sécurité des installations électriques privatives et communes des immeubles en copropriété. Ces canalisations métalliques enterrées, conductrices de l'électricité et en contact avec le terrain qu'elles traversaient, faisaient office de piquets de terre. Même interdit sur le papier (dans les contrats des fournisseurs d'eau par exemple ou par des arrêtés municipaux) ! et bien que considéré comme potentiellement dangereux, ce type d'équipement collectif "gratuit" restait admis (!) dans de nombreux immeubles anciens. Le remplacement inexorable du plomb par du plastique isolant oblige donc maintenant à mettre en place une mise à la terre spéciale à l'immeuble. À l'intérieur de l'immeuble, le remplacement des éventuelles colonnes montantes en plomb peut se faire par du cuivre mais aussi, de plus en plus, par du plastique (PVC, voire polyéthylène). Quelle que soit la solution retenue, il est clair que la continuité du circuit de terre n'est alors plus du tout assurée.

À défaut d'un conducteur de protection, ce fameux câble de couleur vert-jaune qui traverse tous les paliers, les prises électriques des appartements avec fiche de terre ne seront bientôt des "prises de terre"... que de nom ! Et là, le danger n'est plus seulement théorique ! Attention donc au syndic, ou même au syndicat, qui négligerait d'alerter individuellement les propriétaires et occupants du danger potentiel : il pourrait voir sa responsabilité engagée en cas d'électrocution dont la cause serait reliée à un défaut d'évacuation vers la terre. Et n'ayez aucune illusion sur ENEDIS qui n'est responsable que de son propre réseau de distribution et jamais des équipements privés (les services généraux des immeubles sont, pour ENEDIS, des équipements privés). Le syndic doit, dès qu'il a connaissance d'un retrait des canalisations métalliques, prévenir l'ensemble des copropriétaires (lettre recommandée A.R. ou feuille d'émargements) et afficher son courrier à l'intention des résidents.

La meilleure protection des personnes contre le risque électrique est la liaison à la terre de toutes les parties conductrices et des appareils ménagers par la fiche de leurs prises électriques à 3 broches. De cette façon il ne peut y avoir d'électrisation. Il est donc indispensable de faire mettre en place un conducteur principal de protection (à partir de 16 mm de section) connecté à un vrai piquet de terre et sur lequel tous les logements et les services généraux peuvent se raccorder. Une raison complémentaire pour mettre en place ce conducteur est le danger potentiel encouru par les intervenants sur toute canalisation d'eau qui sert de retour à la terre (remplacement d'un robinet d'arrêt par exemple par un plombier, chantiers sur la voie publique, voire même techniciens du comptage).

Notre conseil : le bricolage n'a pas sa place ici ! En effet, la mise à la terre doit absolument être validée par des mesures effectuées par un professionnel. Sa facture sera un document essentiel en cas de recherche de responsabilité...

Des prix :

Le coût d'une mise à la terre d'immeuble peut varier considérablement : autour de 300 Euros HT pour un piquet de terre relié au coffret de répartition, incluant les liaisons équipotentielles (voir plus loin), et entre 200 et 600 Euros HT par palier pour la mise en place du conducteur principal de protection (sans mises aux normes des circuits existants).

La sécurité, un réel besoin dans ce domaine.

Des chiffres :

- Nous déplorons chaque année 200 accidents mortels et plus de 4000 incendies d'origine électrique. Sur 30 millions de logements, 1/3 ne sont pas en sécurité, dont 7 millions à cause de points dangereux.

Un constat :

- Les installations anciennes, prévues pour des usages limités, ne répondent plus aux besoins actuels.
- Les normes ont évolué ; ainsi, des installations conformes à une époque n'assurent plus la sécurité de nos jours.
- Certaines dispositions renforcent l'état d'insécurité (remplacement des réseaux d'eau).

Le contexte réglementaire :

- Actuellement, il n'y a pas de texte obligeant à intervenir sur une installation électrique existante.
- Par contre, les propriétaires bailleurs encourent une responsabilité vis-à-vis de leurs locataires pour des risques découlant d'une installation électrique qui n'aurait pas été mise en sécurité (décret du 6 mars 1987 complété par le décret du 30 janvier 2002 relatif au "logement décent" de la loi S.R.U.)

Objectifs :

- Dans ce contexte, les responsables de la filière électrique ont édité un ensemble de règles à observer, visant à rendre les installations non dangereuses sans pour autant être obligé de les refaire entièrement.
- Ces règles sont définies dans le Guide de mise en sécurité de l'installation électrique de PROMOTELEC, ayant reçu l'aval des ministères de l'Industrie, de l'Urbanisme et du Logement par lettre circulaire du 13 décembre 1982.

Rappel :

- Il faut distinguer la conformité d'une installation électrique et sa mise en sécurité. La conformité ne concerne que les installations neuves réalisées en totalité ou partiellement au regard de la norme en vigueur.

Le disjoncteur différentiel, complément indispensable

Il est admis que seule une tension inférieure à 50 Volts est une tension de sécurité (pour l'homme). La tension délivrée par ENEDIS est d'environ 230V. Pourquoi pas 50V ? C'est une question économique, entre autre, liée à la section des câbles d'alimentation. Sans entrer dans les détails, disons que c'est là où la protection dite "différentielle" devient le complément de toute mise à la terre. En effet, dans certaines circonstances (travaux sur sols conducteurs notamment) il est encore possible qu'un courant de fuite traverse le corps humain, or un courant sous 230V, même un courant de fuite, peut être mortel.

Un disjoncteur différentiel est fourni par ENEDIS à tout abonné. Cet appareil placé en tête du circuit privatif sert à la fois de sectionneur, de disjoncteur (protection contre la surchauffe des circuits) et de différentiel (détection de "courant de fuite"). En vertu de la norme NF C 15-100, les particuliers peuvent (et doivent en cas de permis de construire) disposer dans leur coffret de répartition, après le disjoncteur ENEDIS, d'un ou plusieurs disjoncteurs divisionnaires différentiels ultra sensibles calibrés à 30 mA : ces derniers protègent instantanément contre le contact direct de tout élément sous tension avec le corps humain. Ils détectent, avec beaucoup plus de sensibilité que le disjoncteur ENEDIS, les fuites et les mauvaises isolations électriques. L'utilisation d'appareils électriques dans des zones humides, où ils sont normalement interdits, et surtout le progrès technique favorise la mise en place de ces dispositifs. Outre la sécurisation des personnes, l'appareil défectueux qui aura fait disjoncter son circuit sera aisément localisé, puis réparé, dès le début de sa panne.

Les liaisons équipotentielles

Sachez pourtant que la protection différentielle ne règle pas tout : en effet, si votre voisinage est hors norme (et cela relève du domaine du privatif), il se peut très bien qu'un courant de fuite partant d'un autre appartement mette en tension une canalisation traversant le vôtre, parce qu'une mise à la terre avait été bricolée autrefois via une colonne montante. Vous pouvez donc devenir le conducteur idéal de ce courant de fuite en cas de contact avec des canalisations ayant des tensions différentes ("différence de potentiels") ou avec un sol conducteur !

Attention : ce risque devient très important dès la suppression des branchements souterrains en plomb.

La parade s'appelle "la liaison équipotentielle" : dans la salle d'eau, la cuisine, la buanderie, toutes les canalisations métalliques (et même les huisseries) doivent être reliées entre elles et au conducteur de terre. Mais comme on ne peut obliger les copropriétaires à réaliser ces travaux privatifs, le plus simple est sans doute de mettre en place cette liaison équipotentielle au niveau des pénétrations de toutes les tuyauteries dans le sous-sol de l'immeuble.

Les dispositifs de défauts d'arc (DPDA)

Lorsqu'un câble est localement endommagé ou qu'une connexion se desserre, deux phénomènes sont susceptibles de se produire :

1/ La carbonisation :

Il se produit un point chaud localisé qui carbonise les matériaux isolants proches de ce conducteur. Le carbone étant un matériau conducteur, il autorise le passage des courants qui génèrent des arcs pour favoriser leurs chemins. Lorsque les quantités de carbone et d'arc sont suffisantes, les isolants prennent feu.

2/ Le court-circuit résistif

Dès que les isolants entre deux conducteurs actifs sont endommagés, un courant significatif peut s'établir entre les deux, trop faible pour être considéré comme un court-circuit par le disjoncteur et indétectable par les protections différentielles tant que le courant ne va pas vers la terre. Les courants génèrent des arcs qui transforment les isolants en carbone. Une fois les quantités d'arc et de carbone suffisantes, les premières flammes apparaissent.

Le point commun entre ces deux phénomènes est l'allumage de l'incendie par la présence d'arcs électriques qui, au contact du carbone, s'enflamment. Il est donc important de détecter la présence d'arcs afin qu'ils ne se transforment pas en sinistre.

Pour ce faire, il existe un appareil de protection de circuit terminal appelé DPDA (dispositif pour la détection de défauts d'arcs). Il s'installe dans un tableau électrique au même titre que les disjoncteurs et les protections différentielles. Il détecte la présence d'arcs électriques dangereux sur le circuit terminal qu'il protège incluant les cheminements (goulottes, conduit...) et doit, le cas échéant, en couper l'alimentation afin d'éviter les premières flammes.

Afin d'encadrer et de garantir le bon fonctionnement des détecteurs d'arcs, une norme produit a été mise au point : NF EN 62606.

La durée de vie des protections

Une fois toutes ces protections réalisées, il reste à les surveiller. L'air ambiant contient toujours de la vapeur d'eau qui condensera à une température précise, "le point de rosée", et selon certaines conditions (que nous ne détaillerons pas ici). Ce phénomène passe souvent inaperçu sur les canalisations d'eau froide. L'humidité due au dépassement du point de rosée peut engendrer alors une oxydation lente, surtout en habitat ancien où la ventilation est fréquemment déficiente. Or, une connexion électrique ne doit pas se détériorer dans le temps et doit donc être protégée contre l'humidité. Le raccordement du conducteur de protection à la tête du piquet de terre, ou le raccordement équipotentiel dans la salle d'eau, doivent être étanches de façon à ne pas s'oxyder. En outre, il arrive qu'une corrosion des canalisations métalliques se fasse, sans tambour ni trompette. Cela est dû au "couple galvanique" induit par le contact de métaux différents (liaison équipotentielle en cuivre, canalisation montante de gaz en plomb, conduite d'eau en acier galvanisé). A moins de n'utiliser que du cuivre ou de n'avoir que des canalisations en plastique, les solutions pour éviter cela sont soit de placer des éléments intermédiaires qui seront sacrifiés et qui retarderont cette corrosion, soit d'utiliser des fixations inox et des protections contre la corrosion (technique Compound).

Pour en savoir plus sur les normes électriques, nous vous recommandons d'une part la lecture des documents PROMOTELEC et d'autre part nous vous rappelons que nos techniciens sont parfaitement qualifiés pour vous conseiller sur la rénovation de la plomberie dans les parties commune des immeubles.

II) La sécurité électrique en copropriété

Près de 7 logements sur 10 en France sont équipés d'une installation électrique non conforme et donc susceptible de provoquer un accident. Ils présentent au moins une anomalie par rapport à 6 points de contrôle de la sécurité retenus généralement, la moyenne étant de 3,4 anomalies sur l'ensemble des logements concernés. Ces données ont été fournies par le GRESEL (Groupe de réflexion sur la sécurité électrique dans le logement) qui regroupe les treize principales associations de consommateurs et des professionnels du secteur (syndicats, fédérations, etc.). Elles résultent de la compilation de plus de 5.000 diagnostics réalisés dans des

logements depuis le 1^{er} juillet 2017, date de mise en oeuvre de l'obligation pour tout copropriétaire bailleur de fournir à tout nouveau locataire un diagnostic de l'installation électrique, réalisé par un professionnel certifié et valable trois ans.

L'anomalie la plus récurrente est le défaut de mise à la terre qui représente 33 % des anomalies. C'est ensuite la vétusté des matériels électriques qui vient en deuxième position et représente 18 % des anomalies, suivie par les problèmes de protection contre les surtensions électriques à hauteur de 16 %.

Sur les 200.000 incendies domestiques enregistrés chaque année, 25 % sont directement liés à un problème électrique résultant d'un équipement ou d'une prise défectueuse.

Les 6 points de contrôle de la sécurité électrique

- ▶ **1^{er} point** : Présence d'un appareil général de commande et de protection facilement accessible.
Objectif : couper rapidement l'alimentation grâce à un disjoncteur de branchement.
- ▶ **2^{ème} point** : Présence d'au moins un dispositif de protection différentielle de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre à l'origine de l'installation électrique.
Objectif : éviter les chocs électriques grâce à un dispositif qui permet de détecter les courants de fuite et de les couper automatiquement.
- ▶ **3^{ème} point** : Présence d'un dispositif de protection (disjoncteur ou fusible) protégeant contre les surintensités et adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit
Objectif : éviter les incendies.
- ▶ **4^{ème} point** : Présence d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche. Dans la salle de bains par exemple, les objets métalliques sont reliés entre eux et via une boîte de dérivation à la terre.
Objectif : éviter les électrocutions
- ▶ **5^{ème} point** : Absence de matériels électriques vétustes et inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension.
Objectif : éviter les électrocutions.
- ▶ **6^{ème} point** : Absence de conducteurs non protégés mécaniquement. Les fils électriques doivent être mis sous conduits : plinthes, moulures en matière isolante.
Objectif : éviter leur dégradation grâce à une protection sous conduits, plinthes, moulures en matière isolante.

Mise aux normes ou respect des six points de contrôle ?

La norme en vigueur pour les installations électriques est la NF C 15-100 qui s'applique obligatoirement depuis l'arrêté du 22 octobre 1969 aux constructions neuves et aux rénovations complètes réalisées après la publication de ses versions successives. Pour les autres constructions, une mise en sécurité de l'installation suffit techniquement et juridiquement, permettant de respecter les 6 points de contrôle. L'avantage est son coût, nettement inférieur.

Il n'y a pas d'obligation actuellement de réaliser un diagnostic de l'installation électrique des parties communes contrairement à ce qui a été mis en place à l'occasion de la location ou la vente d'un logement.

Toutefois, il est fortement recommandé d'en réaliser un à l'occasion d'événements majeurs impactant la copropriété comme :

- le remplacement des canalisations en plomb qui peuvent servir de prise de terre ;
- la réfection des colonnes montantes électriques ;
- la rénovation d'une cage d'escalier.

Il permet à la copropriété de savoir si son installation électrique respecte à minima les six points de contrôle et d'apprécier son niveau de responsabilité en cas d'incidents majeurs de type incendies ou électrocutions.

III) Quatre textes réglementaires vont dans le même sens...

- 1) l'arrêté du 10/10/2000 fixant les conditions de vérification périodique obligatoire des installations électriques des établissements recevant des travailleurs, est entré en application le 17/10/2001 :
légalement un Syndicat de copropriétaires dont les employés utilisent l'énergie électrique peut être contrôlé sur ce point par l'Inspection du travail ;

- 2) le décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine confirme officiellement dans un texte de loi l'interdiction d'emploi des canalisations d'eau comme colonne de terre, interdiction déjà prévue contractuellement (dans le cadre de la fourniture d'eau) ou localement (exemple : règlement municipal ou départemental) ;
- 3) la loi S.R.U. du 13/12/2000 aborde le problème électrique indirectement, d'une part en cas de mise en copropriété d'un immeuble (division pour vendre en lots) auquel cas un diagnostic est obligatoire, et d'autre part pour ce qui concerne les conditions de location "décente" détaillées depuis par le décret d'application du 30/01/2002.
- 4) Notons enfin que le contrôle de conformité obligatoire du CONSUEL, qui était jusque là limité à la construction neuve, s'étend à l'habitat existant (moins de 63 kW), lorsque les installations sont rénovées et dès lors qu'il y a eu mise hors tension de l'alimentation par le distributeur (entrée en vigueur en septembre 2001 du décret n° 2001-222 du 06/03/2001).

Cette dernière obligation peut paraître a priori inapplicable aux circuits électriques des services généraux d'immeubles qui, contrairement aux parties privatives, ne sont quasiment jamais mis hors tension. En fait, en regardant de plus près les conséquences de ces textes, il devient impossible d'échapper à une mise aux normes, à la fois pour les parties privatives ET pour les parties communes. En effet, comment un bailleur, ou un occupant, par exemple, qui veulent - ou qui DOIVENT - rénover leurs appartements respectifs, pourraient-ils le faire sans avoir la possibilité de mettre à la terre leurs circuits électriques (via les parties communes) ? Et comment la mise à la terre pourra-t-elle être réalisée autrement que dans les normes, dans la mesure où un contrôle sera effectué ?

IV) Différence entre mise en sécurité et mise aux normes pour les installations électriques

En règle générale, les nouvelles normes techniques ne s'appliquent qu'aux constructions dont le permis de construire est déposé après leur publication ou à l'occasion d'une rénovation totale d'un bâtiment existant.

Il faut donc se méfier du discours des prestataires et des syndicats qui cherchent à faire décider des travaux sur des infrastructures existantes en prétextant qu'ils sont obligatoires parce qu'elles ne sont pas conformes à des normes publiées ultérieurement à leur mise en service.

Le premier réflexe à avoir dans cette situation est de demander à la personne qui met en avant cet argument de fournir les textes sur lesquels elle s'appuie pour affirmer cette position.

Pour votre cas qui concerne l'installation électrique intérieure d'un logement, vous êtes obligés depuis le 1^{er} juillet 2017 de faire réaliser un diagnostic de l'état de fonctionnement au moment du changement de locataire. Si des anomalies sur l'état de l'installation sont relevées par le diagnostiqueur, vous n'avez pas l'obligation de mettre votre installation en conformité aux normes en vigueur actuellement (la norme NF C 15-100) mais vous devez par contre assurer une mise en sécurité en faisant réaliser les travaux nécessaires à cette sécurisation avec pour objectif de respecter les 6 points de contrôle. Sur un plan financier, le coût de la remise en sécurité de votre installation électrique sera moindre qu'une remise aux normes en vigueur.

Rappel des six points de sécurité à respecter pour votre installation :

- présence d'un appareil de coupure générale de l'installation électrique (disjoncteur), facilement accessible à l'intérieur du logement ;
- présence, à l'origine de l'installation, d'au moins un dispositif différentiel de protection adapté à la prise de terre, pour détecter les fuites de courant. Il protège l'ensemble de l'installation électrique ;
- présence, à l'origine de chaque circuit, d'un disjoncteur de protection contre les surintensités, adapté à la section des conducteurs ;
- présence, dans chaque local contenant une baignoire ou une douche, d'une liaison équipotentielle et respect des règles d'installation des matériels électriques autour de la baignoire ou de la douche ;
- absence de matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension (fils dénudés, prise de courant cassée, etc.) ;
- protection mécanique des fils électriques par des conduits, des moulures ou des plinthes en matière isolante.

Pour tout besoin d'information ou d'aide, vous pouvez consulter ARC-Services, la coopérative technique de l'ARC Nationale :

- en envoyant un mail à technique@arc-copro.fr
- ou en téléphonant au 01 40 30 42 82.

VI) Votre copropriété est-elle propriétaire des colonnes montantes d'électricité, de gaz, d'eau, de téléphonie, de réseaux câblés et de fibre optique

Chaque copropriété est dotée d'un certain nombre de colonnes rampantes et montantes qui assurent la desserte des appartements à partir du pied d'immeuble pour l'eau, l'électricité, le gaz, la téléphonie, les réseaux câblés et les fibres optiques.

Ces différents réseaux n'ont pas le même statut en terme de propriété et donc de responsabilité et de financement des travaux d'entretien et de réfection. Aussi nous vous présentons des conseils pour tenter déterminer quel est le propriétaire de ces infrastructures : la copropriété, l'exploitant du réseau, le concessionnaire.

La première analyse à faire est de rechercher dans le règlement de copropriété quel est leur statut. Est-ce qu'il est clairement établi qu'elles font partie des parties communes ? Il convient ensuite de voir si des décisions ont été prises en assemblée générale concernant par exemple des travaux de réfection financés par la copropriété ou des résolutions d'abandon de propriété. Ensuite, en fonction du type de colonne, rechercher les parties prenantes de leur exploitation et de leur maintenance.

A. Les colonnes montantes de l'eau

De façon générale, les colonnes montantes de l'eau appartiennent aux copropriétés qui doivent donc en supporter les dépenses d'entretien et de réfection.

B. Les colonnes montantes de gaz

De façon générale, les colonnes montantes de gaz appartiennent à GRDF ou à une autorité concédante (commune, syndicat intercommunal) et la loi 3DS du 21 février 2022 vient renforcer cet état de fait. La copropriété n'a pas à supporter les travaux d'entretien et de réfection. Elle n'a pas à payer de redevance de maintenance.

Néanmoins, chaque situation doit être examinée selon le principe du cas par cas.

C. Les colonnes montantes de téléphonie

Pour faire suite à la disparition à terme du réseau téléphonique commuté, aussi appelé réseau cuivre, lequel est remplacé par un réseau fibre optique géré par des Opérateurs d'Infrastructure qui assurent son déploiement et sa maintenance.

Se référer au chapitre consacré à la fibre dans ce guide.

D. Les colonnes montantes électriques

Le sujet des colonnes montantes électriques est un sujet d'actualité qui a déjà donné lieu à plusieurs publications de notre part.

La loi Elan du 23 novembre 2018 a transféré la propriété de ces colonnes à l'exploitant du réseau de distribution (Enedis).

Présentation des colonnes montantes d'électricité

Qu'est-ce qu'une colonne montante d'électricité ?

Les colonnes montantes sont les réseaux qui amènent l'électricité depuis les canalisations publiques de la rue jusqu'aux logements.

Quel est le risque posé par ces colonnes ?

Ces colonnes n'ont, pour la plupart, pas été rénovées depuis la construction de l'immeuble ; un grand nombre sont vétustes. Elles sont souvent inadaptées aux besoins actuels liés à la multiplication des équipements électriques dans les logements.

Ces colonnes peuvent donc poser de graves problèmes de sécurité, et en particulier un risque d'incendie des colonnes électriques. Un tel incendie peut avoir des conséquences gravissimes, car un incendie au niveau d'une cage d'escalier gêne l'évacuation des résidents.

Quel est le coût d'une rénovation ?

La rénovation des colonnes montantes est très coûteuse : plusieurs dizaines de milliers d'euros par copropriété, et à l'échelle de la France, on estime à 6 milliards d'euros le coût total des travaux à réaliser.

À qui appartiennent les colonnes ?

La loi Elan a entériné le transfert de toutes les colonnes depuis le 24 novembre 2020.

Les compteurs LINKY

L'entreprise ENEDIS (ex ERDF) poursuit le déploiement des compteurs LINKY sur l'ensemble du territoire selon un calendrier qui est affiché sur le site accessible à l'adresse suivante www.enedis.fr/linky-bientot-chez-vous.

A ce jour, environ 30 millions de compteurs ont été installés. Si le bilan est très positif pour ENEDIS, il n'en est pas de même pour les consommateurs dotés d'un compteur LINKY qui ne voient pas vraiment de différence et qui se demandent donc pourquoi avoir changé un compteur qui fonctionnait correctement.

D'où une question qui est régulièrement posée par nos adhérents : est-il possible de refuser l'installation des compteurs LINKY ? Et comment s'y prendre ?

Nous avons expliqué dans l'article accessible à l'adresse suivante : www.arc-copro.com/bhgt que cette opération de remplacement des compteurs existants par des compteurs communicants LINKY étant prescrite par la loi de transition énergétique publiée en août 2015 (article L.341-4 du code de l'énergie), procéder à un vote en assemblée générale de copropriété n'a aucune légitimité réglementaire.

Pour les mêmes raisons, une réponse ministérielle (rep. min. n°21772, JO Sénat du 16.2.2017) précise que les conseils municipaux ne peuvent pas prendre une décision de refus du déploiement sur leur territoire communal. A chaque fois que la juridiction administrative a eu l'occasion de se prononcer, le juge a annulé toute décision contraire au déploiement.

Par rapport aux arguments d'ordre sanitaire qui pourraient être avancés, l'Agence nationale de sécurité sanitaire (ANSES) a conclu dans un rapport de décembre 2016 qu'il y a une faible probabilité pour que l'exposition aux champs électromagnétiques engendre des effets sanitaires à court terme. D'autre part, le ministère de charge de l'énergie a répondu à une question parlementaire (question n°91636 publiée dans le JO du 08.03.2016) que l'ensemble du système LINKY respecte bien les normes sanitaires définies aux niveaux européen et français concernant l'exposition publique aux champs électromagnétiques. L'Agence nationale des fréquences radio (ANFR) dans son rapport de mai 2016 indiquait que le niveau d'émission induit par le compteur LINKY est du même ordre de grandeur que celui des compteurs actuels ainsi que des éléments électriques du quotidien.

Par rapport à la confidentialité des informations recueillies par le gestionnaire de réseau, des mesures ont été prévues au sujet de la protection et de l'exploitation des données personnelles sous l'égide de la CNIL. En particulier, l'utilisation des données ne pourra se faire sans l'accord explicite des consommateurs concernés.

Sur un plan individuel, les résidents (copropriétaire ou locataire) peuvent engager bien évidemment un démarche de refus en argumentant par rapport à leur situation personnelle (en particulier pour des raisons médicales) et en s'adressant directement à ENEDIS lorsque cette dernière leur annonce par courrier le planning de déploiement envisagé (en principe 45 jours avant la réalisation de l'opération) pour leur résidence ou pour leur logement si le compteur existant est situé à l'intérieur.

En cas de refus, il n'est prévu à ce jour aucune sanction mais il convient de souligner que le consommateur, qui ne sera pas équipé d'un compteur LINKY, ne pourra pas bénéficier des nouvelles offres génératrices d'économies et adaptées à ses besoins que le gestionnaire serait en capacité de lui proposer, aussi bien en terme de consommation que de changement de la puissance souscrite par exemple.

Par ailleurs outre le relevé des compteurs à distance, lequel évite une quantité importante d'émission de CO², il faut noter qu'en cas de coupure pour impayé celle-ci se fait elle aussi à distance en laissant une puissance résiduelle de 1kW à l'abonné lui permettant ainsi de conserver un minimum d'usage de son installation. Le rétablissement du service se fait lui aussi à distance et souvent dans un délai extrêmement court.

Le Linky permet aussi un comptage à double sens, énergie fournie par le réseau et énergie fournie au réseau (injection d'électricité photovoltaïque).

Le bilan du Médiateur national de l'énergie

Le Médiateur national de l'énergie a dressé un bilan qui fait apparaître beaucoup plus d'avancées positives pour le gestionnaire de réseau (ENEDIS) que pour les consommateurs :

- le travail du gestionnaire de réseau est facilité parce qu'il peut réaliser à distance des relevés des compteurs et certaines interventions comme par exemple, les mises en service ou les modifications de puissance, ainsi que l'édition de factures plus précises, basées sur la consommation réelle ;
- à contrario, le consommateur ne peut disposer d'un suivi en temps réel de la consommation d'électricité directement sur les compteurs sauf s'il fait partie des foyers affectés par la précarité énergétique et donc éligibles au chèque énergie, et seulement à partir de 2018. La seule consultation possible est de se connecter sur un site internet dédié et d'avoir un suivi seulement quotidien.

En conclusion, le médiateur considère que les bénéfices pour les consommateurs tardent à se concrétiser ce qui pourrait compromettre la réussite du projet.

Est-il obligatoire d'installer les compteurs électriques communicants à l'intérieur des appartements ?

Les compteurs électriques existants sont soit installés dans les appartements, soit sur les paliers. Il est évident que si on veut exploiter efficacement les données des compteurs communicants, il est préférable que ces derniers soient installés à l'intérieur du logement ce qui peut permettre de réaliser 10% d'économies en assurant un suivi en temps réel d'après une étude de l'ADEME.

Mais il n'y a pas d'obligation réglementaire imposant qu'il en soit ainsi dans les immeubles existants, d'autant que le suivi de la consommation en temps réel ne sera possible que pour les foyers en situation de précarité énergétique. C'est donc aux copropriétaires de décider quel est le meilleur emplacement, sous-réserve bien évidemment de la faisabilité technique du positionnement envisagé, en particulier par rapport à sa distance de la box internet.

Cette position est différente pour les immeubles neufs qui doivent respecter la norme NF C14-100 dont le dernier arrêté date du 3 août 2016 et impose une installation à l'intérieur des logements.

Un surcoût est facturé si les relevés ne sont pas communiqués en respectant le calendrier de votre fournisseur.

Recommandations de l'ARC Nationale

L'inscription, à l'ordre du jour d'une assemblée générale, d'une prise de décisions sur le déploiement des compteurs LINKY n'est pas réglementairement licite du fait que cette opération est prescrite par une loi. Par contre, vous pouvez décider en assemblée générale qu'ils soient installés sur le palier plutôt que dans les appartements, s'il en est ainsi actuellement.

Vous devez rester vigilant sur le fait que cette opération de changement de compteurs doit être réalisée sur la base des puissances souscrites existantes, sauf bien évidemment si vous souhaitez modifier votre contrat d'abonnement. Il arrive que pour des installations qui sont en limite de disjonction, ENEDIS augmente la puissance souscrite sans prévenir le consommateur qui le découvre bien évidemment lorsqu'il reçoit la première facture suivant l'installation qui s'avère être d'un montant bien plus élevé.

Si les résidents d'une copropriété (copropriétaire ou locataire) veulent réagir, ils peuvent le faire à titre individuel ou par le biais d'un collectif, en particulier lorsqu'ils reçoivent le courrier et/ou l'appel téléphonique leur annonçant le changement de compteurs dans leur résidence.

Il faut savoir qu'ENEDIS ne peut pas pénétrer dans votre appartement sans votre accord explicite.

Pour tout témoignage sur cette opération ou toute demande d'assistance, vous pouvez envoyer un mail à technique@arc-copro.fr ou appeler ARC-Services au 01 40 30 42 82.

V.4. La santé dans l'habitat

1. L'AMIANTE ET LES MATÉRIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE (RECHERCHE ET SUIVI)

I- Présentation des obligations

Plusieurs décrets (13 septembre 2001 et 3 mai 2002), ont introduit l'obligation de faire procéder à un repérage étendu des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, c'est-à-dire à une recherche systématique dans chaque immeuble collectif des matériaux et produits qui contiennent de l'amiante, de les localiser précisément et, s'ils sont en mauvais état, de les étudier. Ces matériaux et produits ne sont pas considérés comme dangereux pour la santé tant qu'ils sont en bon état de conservation (c'est le technicien qui jugera). S'ils sont en bon état, aucune obligation de retrait, ni même d'analyse, ne s'impose.

La situation aujourd'hui se résume ainsi :

- 1) Les syndicats de copropriétaires dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 étaient obligés de mettre en place avant le 31 décembre 2005 (cas général) ou le 31 décembre 2003 (pour les IGH : Immeubles de grande hauteur) un « *Dossier technique amiante* » attestant des recherches d'amiante dans la copropriété. ET pour faire ce dossier, ils ont besoin impérativement d'avoir fait effectuer le repérage étendu dont nous venons de parler.
- 2) Par ailleurs (mais cela ne concerne pas la copropriété), tout vendeur d'un lot se doit de fournir le même état (ou « *constat* ») concernant ses parties privatives (état qui doit également être établi par une personne dotée d'une attestation de compétence). Nous revenons plus loin sur les obligations du vendeur.

Pour ce qui concerne les repérages, on doit donc obligatoirement passer par certains spécialistes et les états sont relativement normalisés. Par contre, rien ne vous interdit de mettre en place le « *Dossier technique amiante* » vous-même, en commençant par collecter l'ensemble des documents dont il est constitué (diagnostics, repérages, consignes de sécurité, etc.) et en vous faisant aider par les techniciens d'ARC-Services, notre coopérative.

Obligations actuelles.

Les syndicats de copropriétaires **DOIVENT** donc :

- procéder à un repérage exhaustif (ce qui a déjà du être fait, sauf exception) ;
- établir un dossier technique complet qui doit permettre de localiser l'amiante mais aussi de suivre l'évolution des matériaux ;
- établir une fiche récapitulative (qui sera utilisée par les vendeurs en cas de vente) ;
- procéder régulièrement - SI BESOIN (voir plus loin) - aux analyses requises.

II- Elaboration du « *Dossier technique amiante* »

a - Qui peut faire ces dossiers ?

Comme nous l'avons indiqué plus haut, si le repérage amiante ne peut être fait que par des techniciens certifiés, le Dossier Technique Amiante peut, lui, être établi par n'importe qui. Nous pensons que toute personne rigoureuse et connaissant bien sa copropriété, surtout si celle-ci est modeste, est également capable de mettre en place le Dossier (un par syndicat de copropriétaires). Néanmoins, en cas de présence de matériaux douteux, un problème de responsabilité est susceptible de se poser, et nous conseillons dans ce cas de vous faire assister par un technicien compétent.

b - La localisation

L'un des problèmes important est celui-ci : le décret précise que l'emplacement où des matériaux et produits contenant de l'amiante auront été repérés devra être précisé sur des « *plans ou croquis* ». Les croquis étant réalisables à la main, il n'est pas impossible que certains techniciens vous vendent la réalisation de plans complets, donc très chers. Sachez donc que cela n'est NI obligatoire NI utile.

c - Les investigations

Il y a trois types d'investigation :

- 1) Il y a d'abord le repérage de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante avec - si besoin analyse(s) en laboratoire (on a vu, dans la première vague de diagnostics obligatoires - celles concernant les calorifugeages, flocages et faux plafonds - des abus énormes : analyses très coûteuses ou analyses inutiles ; par exemple, des techniciens médiocres ont fait analyser des fibres minérales dont en principe tout technicien, même peu expérimenté, savait qu'elles ne pouvaient contenir de l'amiante). Suite à tous ces abus rencontrés entre 1996 et 2000, une norme de diagnostic a été mise au point : souhaitons qu'elle soit comprise et surtout respectée. (**N.B** : le repérage est, selon les textes, non destructif, c'est-à-dire qu'il n'y a pas destruction des matériaux).

Ensuite, il y a deux possibilités :

- 2) Si les matériaux sont en bon état de conservation, il faudra faire un contrôle visuel tous les trois ans de cet état de conservation.
- 3) Lorsque les matériaux sont jugés très dégradés par le technicien, il convient de faire procéder à une analyse complémentaire appelée mesure D'EMPOUSSIÈREMENT (en effet, une variété d'amiante est cancérigène lorsque sa poussière est respirée) d'où l'importance d'étudier - en cas de dégradation d'un matériau - si la concentration de poussières d'amiante est importante

Deux cas de figure :

- elle est faible (moins de cinq fibres par litre) ; alors il faut simplement procéder à un SUIVI (contrôle périodique tous les trois ans) ;
- elle est forte (plus de cinq fibres par litre), alors il faut faire des travaux (travaux conservatoires, de confinement - c'est-à-dire qu'on enrobe le matériau - ou travaux de destruction, c'est-à-dire de retrait).

On peut résumer ainsi les obligations concernant le traitement :

Si le matériau est en bon état de conservation :

- obligation d'un contrôle périodique tous les trois ans.

Si le matériau est dans un état intermédiaire de conservation :

- obligation d'une mesure d'empoussièrement :
 - a) si le niveau est inférieur ou égal à cinq fibres par litre d'air, il faudra une nouvelle mesure tous les trois ans ;
 - b) si le niveau est supérieur à cinq fibres par litre d'air, il faut faire des travaux sans attendre (conservatoires, de confinement, de destruction).

Si le matériau est dans un état dégradé :

- obligation de mesure d'empoussièrement ;
- si on est à plus de cinq fibres par litre (ce qui est à peu près certain), il faut procéder comme en II b.

III. DTA (Dossier Technique Amiante) et/ou DRAAT (Diagnostic de Recherche d'Amiante Avant Travaux) ; quand votre copropriété peut-elle être concernée ?

a - Le contexte réglementaire du DTA

Les copropriétés dont le permis de construire a été approuvé avant le 1er juillet 1997 avaient l'obligation de réaliser un DTA (Dossier Technique Amiante) afin de détecter la présence éventuelle d'amiante et de définir les mesures de protection et de suivi à mettre en œuvre. Ce DTA devait être actualisé suite à la publication du décret n°2011-629 du 3 juin 2011 applicable à partir de février 2012.

Avant la parution de ce décret, l'obligation portait sur la recherche de présence éventuelle d'amiante dans les flocages, calorifugeages et faux-plafonds (composants de la liste A), mesure qui avait été renforcée par les décrets n°2001-840 du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mai 2002 (rajout d'une liste B* des composants de la construction à vérifier). Ce diagnostic devait être réalisé avant le 31 décembre 2005.

* liste B : Parois verticales intérieures, plancher, plafonds, conduits, canalisations, équipements intérieurs.

Le décret de 2011 a prescrit que la recherche de matériaux était étendue à **certains endroits extérieurs aux immeubles** qui n'étaient pas indiqués dans les précédents décrets :

- **Toitures** : plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumeux
- **Bardages et façades légères** : plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
- **Conduits en toiture et façades, conduites en ciment** : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

Le DTA, à l'instar du constat de présence ou non d'amiante dans les parties privatives, est réalisé de manière visuelle, c'est-à-dire sans prélèvement, et se limite à l'inspection de trois listes de matériaux et d'équipements prescrites par la réglementation.

b - Le contexte réglementaire du DRAAT

L'obligation de réaliser un diagnostic de recherche d'amiante préalablement à toute intervention sur des matériaux, des équipements, des matériels ou des articles susceptibles de se traduire par des risques d'exposition des travailleurs a été étendue et renforcée par la Loi Travail ce qui s'est traduit par un amendement du Code du Travail (articles L.4412-2, R.4412-97 à R.4412-97-6) et la publication du décret 2017-899 du 9 mai 2017 définissant 6 domaines d'activités dont l'un d'entre eux concerne directement les immeubles bâtis (et donc les copropriétés) et annonçant la publication d'un arrêté d'application qui n'a été publié au JORF (Journal Officiel) que le 18 juillet 2019.

Depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté, les copropriétés dont le permis de construire est antérieur au 01/07/1997 ont l'obligation de réaliser un RAAT (diagnostic de Recherche d'Amiante Avant Travaux) avant tout type d'opération comportant des risques d'exposition à l'amiante.

Le DRAAT consiste à rechercher, identifier et localiser les matériaux et produits susceptibles d'émission de poussières contenant de la fibre d'amiante causée par la réalisation de travaux comme, par exemple, le remplacement de plomberies, le remplacement de portes palières d'ascenseurs, ou encore, la rénovation du bâti (façades, terrasses). Il donne lieu à des prélèvements qui sont envoyés à un laboratoire pour analyse.

Cette obligation permet aux entreprises retenues pour la réalisation des travaux de procéder à son évaluation des risques professionnels et d'ajuster les mesures à mettre en œuvre pour assurer la protection de ses salariés et, comme indiqué précédemment, prévenir la dispersion des fibres d'amiante. Les modalités de réalisation de ce diagnostic sont définies par la norme NF-X46-020.

c - Quand faut-il réaliser un DRAAT ?

Si votre syndic vous sollicite pour la réalisation du DRAAT, il convient dans un premier temps de :

- s'assurer au préalable que cette mesure s'applique à votre immeuble ce qui n'est pas le cas si la date d'approbation du permis de construire est postérieure au 1^{er} juillet 1997 ;
- vérifier que le DTA (Dossier Technique Amiante) a bien été actualisé suite à la parution du décret de 2011 (voir article du site internet <https://arc-copro.com/jrs4>)
- examiner si les matériaux du bâti ou les équipements collectifs concernés par des travaux de rénovation ou de réfection ont été inspectés dans le cadre du DTA et si ce dernier a signalé la présence d'amiante
- vérifier que les interventions des entreprises portent effectivement sur des travaux de rénovation, de réhabilitation, d'aménagement et de démolition pouvant présenter un risque pour leurs employés.

Si l'élément du bâti ou l'équipement collectif a été inspecté lors de la réalisation du DTA, certes de manière visuelle, mais n'a pas détecté d'amiante, nous estimons qu'il n'est pas nécessaire de réaliser un DRAAT. Par contre, si l'élément concerné n'a pas été inspecté ou si le DTA signale la présence d'amiante, il est indispensable de procéder à cette analyse par prélèvement afin de ne pas courir le risque d'une interruption du chantier si les entreprises mettent en avant leur « droit au retrait » pour des raisons de sécurité.

d - Que faire en cas de présence d'amiante signalée par le DRAAT ?

Deux options sont envisageables pour le traitement de l'amiante détectée : le confinement ou l'enlèvement dont l'ampleur conduit à définir deux types de chantier SS3 et SS4 :

- Un chantier en sous-section 4 (SS4) concerne les interventions de maintenance, de réparation ou encore d'entretien
- Un chantier en sous-section 3 (SS3) vise le retrait ou le confinement de matériaux contenant de l'amiante ;

Le premier type nécessite de faire intervenir des entreprises qualifiées SS4.

Le deuxième type, plus dangereux et délicat, nécessite de faire intervenir des entreprises qualifiées SS3, surtout si l'enlèvement génère des déchets qu'il convient d'évacuer en respectant une réglementation très stricte. En effet, le cadrage SS3 d'un chantier impose des règles techniques strictes et coûteuses pour des opérations portant sur des matériaux, des équipements ou des éléments susceptibles de provoquer l'émission de fibre d'amiante.

Les opérateurs certifiés SS3 sont généralement sollicités pour des travaux de retrait ou d'encapsulage d'amiante, y compris dans le cas de démolition et de réhabilitation complète.

La sélection du diagnostiqueur revêt ici toute son importance, en effet, celui-ci doit faire preuve d'une réelle expertise en repérage avant travaux afin d'accompagner le maître d'ouvrage dans l'élaboration de son projet et lui fournir un DRAAT de qualité. Les conséquences d'un mauvais DRAAT entraînant la découverte de MPCA (matériaux pouvant contenir de l'amiante) en cours d'opération peuvent être très lourdes pour la copropriété, par exemple : des surcoûts par rapport au marché de travaux initial, l'arrêt du chantier, des retards de livraison importants, ou encore, des surcoûts pour le maître d'ouvrage.

Attention, depuis le 01/06/2020, les opérateurs doivent posséder la certification amiante « avec mention » pour être habilité à effectuer des RAAT.

Recommandations de l'ARC Nationale

Le repérage d'amiante avant travaux est devenu une nouvelle « pépite » en matière de pratiques abusives des diagnostiqueurs sous l'égide et la bienveillance des syndicats professionnels.

Plusieurs articles internet sont consultables sur notre site internet à ce sujet et en particulier sur ce qu'il convient de faire lorsque le conseil syndical détecte des réalisations de diagnostic non validées par la copropriété lors de la vérification des comptes de l'exercice écoulé (consulter l'article « **Comment faire retirer des comptes de la copropriété des factures de diagnostics non validés par le conseil syndical ?** » à l'adresse suivante <https://arc-copro.com/edie>

<https://arc-copro.fr/documentation/comment-faire-retirer-des-comptes-de-la-copropriete-des-factures-de-diagnostics-non>

Les diagnostiqueurs profitent de ce flou pour proposer des diagnostics dont les montants, indexés sur le nombre de prélèvements imposés par eux, peuvent représenter des montants très importants (15 000 € pour le ravalement de 3 immeubles par exemple).

Les abus s'appuient sur le nombre de prélèvements imposé par les diagnostiqueurs mais aussi sur le bien fondé de réaliser ce diagnostic. On voit apparaître par exemple des réalisations de diagnostic au titre des opérations de maintenance des ascenseurs ou autres équipements collectifs ce qui n'est pas du tout justifié.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le chapitre « point sur les diagnostics /audits / contrôles obligatoires » du présent guide Vert.

Pour toute demande d'assistance, vous pouvez envoyer un mail à technique@copropriete-services.fr ou téléphoner au secrétariat d'ARC-Services au 01 40 30 42 82



Pour en savoir plus, lire l'article

►► « Alerte aux copropriétés : les diagnostics amiante restent une source d'abus inépuisable »
(www.arc-copro.com/3qyk)

...et se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide

2. C.R.E.P. PEINTURE AU PLOMB ET COPROPRIÉTÉS : ÉVITER LES PIÈGES

I. Le problème du plomb dans les parties communes

Le véritable problème de la peinture au plomb dans les immeubles concerne surtout les parties privatives. Dans les logements où des enfants vivent souvent confinés dans des petites pièces, les poussières de plomb qui sont inhalées peuvent en effet avoir de graves conséquences sur leur santé et provoquer ce qu'on appelle le saturnisme (plomb dans le sang).

Le deuxième problème que posent les peintures au plomb concerne les ouvriers qui interviennent sur des supports (en général les murs) recouverts de peinture au plomb : en effet, si un ouvrier fait une saignée sur toute une cage d'escalier pour poser des câbles, par exemple, il va dégager de la poussière de plomb dont l'inhalation sera dangereuse.

En dehors de ces deux cas et si les peintures ne sont pas dégradées, la peinture au plomb sur parties communes ne représente pas un réel danger.

Cela n'a pas empêché les pouvoirs publics d'imposer à toutes les copropriétés dont la construction est antérieure à 1949 la réalisation d'un « *diagnostic* » plomb sur les peintures des parties communes, diagnostic appelé C.R.E.P. (Constat de Risque d'Exposition au Plomb). (Cf. article R 1334-12 du Code de la santé publique)

II. La recherche de plomb avant travaux

A. Quelles sont les obligations réelles qui pèsent sur les copropriétés ?

La loi n°2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique a prescrit que « *les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, devront avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb à l'expiration d'un délai de quatre ans à compter de sa date d'entrée en vigueur* » qui était le 12 août 2004.

Chaque copropriété répondant à ces critères doit donc disposer d'un CREP.

Certains syndics ou diagnostiqueurs font croire qu'il faut engager des travaux d'urgence si le seuil de 1 mg/cm² défini par arrêté est dépassé. Il faut savoir qu'il n'y a aucune obligation d'engager des opérations d'élimination si la situation existante ne présente aucun risque vis-à-vis des résidents, ce qui est le cas lorsqu'il n'y a pas de travaux sur les équipements ou matériaux concernés par la présence de plomb.

B. La recherche de plomb avant travaux

L'article L 1334-8 du code de la santé publique prescrit que « *Tous travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements, définie par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5.*

Si un tel constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à l'occasion de nouveaux travaux sur les mêmes parties. »

Recommandations de l'ARC Nationale

Si votre immeuble a été construit après 1949, il n'est pas nécessaire de faire réaliser un diagnostic de recherche de plomb avant travaux. S'il a été construit avant 1949, il convient de se référer aux résultats du CREP afin de vérifier s'il est indispensable ou non de réaliser ce diagnostic.

C. A qui faire appel pour éviter les mauvaises surprises ?

On assiste à plusieurs sortes d'abus :

- ▶ la pratique de prix très élevés ;
- ▶ l'incitation par les diagnostiqueurs à faire des travaux coûteux en argumentant éventuellement sur le danger pour la santé et le risque judiciaire .

C'est pour cela qu'il faut rechercher des diagnostiqueurs de confiance plus proches de l'intérêt des copropriétaires que celui des syndic. Pour ce faire, nous vous recommandons de faire appel à un des diagnostiqueurs référencés par ARC-Services en consultant le site www.copro-devis.fr.

Nota : si la présence de plomb est néfaste dans les tuyauteries et dans la composition des peintures, il est toujours utilisé pour l'imperméabilisation des balcons anciens en pierre. On parle alors de pose de « table de plomb ». Cette forme d'utilisation du plomb ne porte pas atteinte à la santé des occupants.

3. LE PLOMB DANS L'EAU

I- Position du problème

1 - Des obligations anormalement contraignantes.

Le taux de plomb toléré est de 10 microgrammes maximum par litre depuis le 25 décembre 2013. Ces dispositions résultent d'une directive européenne n°98/83/CE ayant donné lieu à un décret du 20/12/2001 et un arrêté du 11/01/2007.

Les pouvoirs publics avaient-ils vraiment besoin de fixer de nouveaux objectifs : après être passé de 50 à 25 microgrammes à partir du 25 décembre 2003, passer à moins de 10 microgrammes à partir de fin décembre 2013 ?

Franchement, nous sommes très sceptiques et pensons que ces objectifs sont anormalement draconiens. Aucune véritable étude médicale ou scientifique ne vient d'ailleurs conforter l'intérêt de ces obligations. On a même pu lire dans le MONITEUR - journal de référence et peu enclin à attaquer les professionnels - cette phrase qui en dit long :

« Une polémique scientifique entoure cette directive européenne sur le plomb, soupçonnée d'avoir été inspirée par les producteurs de tuyaux en plastique anglo-saxons ».

(LE MONITEUR des Travaux Publics - numéro du 10 janvier 2003).

Précisons, néanmoins, que cette obligation n'émane pas des pouvoirs publics nationaux, mais résulte d'une obligation européenne à laquelle nous sommes obligés de nous conformer.

2 - Les distributeurs sont les premiers concernés

Autre point : les distributeurs d'eau ont dû faire des travaux importants (changement des branchements en plomb sur le réseau public en particulier), pour se conformer à ces obligations qui ont plusieurs avantages pour eux : ils justifient a posteriori un prix élevé de l'eau ; ils ont également permis de rationaliser la gestion sous couvert de lutte contre le plomb (**exemple :** de nombreux compteurs ont été ramenés sur la partie publique, ce qui va faciliter le relevé, voire le télé relevé des compteurs).

3 - Surtout pas de panique

Il convient très clairement de rappeler :

ÉTAT DES LIEUX SUR LA QUESTION DU PLOMB DANS L'EAU

Si le plomb dans l'eau ne constitue pas pour notre association et la plupart de ses adhérents un sujet inconnu, il nous est néanmoins apparu pertinent de faire quelques rappels sur cette réglementation.

I. La réglementation

La réglementation sur la teneur maximale du plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine résulte d'une directive européenne (n°98/83/CE) ayant donné lieu à plusieurs textes réglementaires en droit français, notamment un décret du 20 décembre 2001, et un arrêté du 11 janvier 2007.

Ces dispositions réglementaires ont eu pour effet d'abaisser le seuil maximum de **25 à 10 microgrammes par litre d'eau au 25 décembre 2013**.

Il convient cependant très clairement de rappeler qu'aucun de ces textes réglementaires :

- ▶ **n'interdit expressément la présence de plomb dans les colonnes montantes d'eau et les branchements privatifs**, contrairement à la voie publique où les **compagnies de distribution d'eau ont l'obligation d'éradiquer les conduites en plomb jusqu'au compteur général d'eau** (art. R. 1321-49 du Code de la santé publique) ;
- ▶ **n'a fixé de sanction en cas de dépassement du niveau réglementaire**.

II. Nos recommandations face aux pressions et pratiques abusives

Aujourd'hui encore, il nous faut inviter les copropriétaires à la plus grande prudence en la matière, du fait de pratiques abusives et fortement dommageables constatées.

1. Il s'agit en effet d'abord de dénoncer la réalisation de travaux qui sont :

- **précipités** : sans cahier des charges exhaustif au regard des spécificités des lieux (omission des gaines difficilement accessibles, de la problématique des coffrages et des raccordements privatifs) ;
- **onéreux** : mise en concurrence des entreprises inexistante ou fictive ;
- **inutiles et même parfois néfastes** : absence de vétusté relevée sur les canalisations en plomb, dégât des eaux à la suite de soudures partielles, préjudice esthétique en raison du non-respect du devis (passage en apparent du fait d'une configuration complexe non appréhendée préalablement).

2. Puis il faut mettre en garde contre les échantillonnages biaisés :

en particulier, en ce qui concerne la détermination du taux de plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine, il convient de débusquer :

- **d'éventuelles personnes non habilitées** (autres que les agents de l'Agence régionale de la santé ou des laboratoires agréés), conformément à l'article R. 1321-19 du Code de la santé publique. Car, l'apparition de diagnostics impératifs entraîne inmanquablement son lot de structures malintentionnées et incompetentes en quête de rapides profits au détriment de clients non professionnels ;
- une **méthodologie « maximaliste »** pour majorer artificiellement le taux de plomb « **moyen** » réellement présent.

L'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2003 dispose que l'échantillonnage doit résulter de l'analyse **d'un litre d'eau prélevé en une seule fois au cours de la journée, durant les heures d'activité, aux robinets utilisés normalement pour la consommation humaine**.

Là encore, des copropriétaires se sont vu proposer des prestations coûteuses prévoyant de réaliser à diverses périodes des prélèvements dans plusieurs, voire tous les appartements, ainsi que dans les robinets destinés à l'entretien de l'immeuble !

En définitive, les conseils syndicaux et copropriétaires doivent adopter sur la question du plomb une attitude similaire à tout dossier intéressant le syndicat et les confrontant à des professionnels (syndics et prestataires) : **la VIGILANCE**.

Aujourd'hui, la situation se présente donc comme ceci pour nous :

- a) En raison du fait que les distributeurs d'eau ont engagé de gros travaux, comme on l'a dit, pour réduire le taux de plomb dans l'eau sur le réseau public, cela veut dire que beaucoup d'immeubles sont aux normes depuis la fin 2003 sans avoir à faire de travaux intérieurs à l'immeuble.

Il n'y a donc surtout pas de QUOI paniquer ni accepter les solutions coûteuses proposées ici et là par des entreprises en mal de travaux.

- b) Il n'y a aucun risque sanitaire en dessous de 25 microgrammes, surtout dans les régions où l'eau est calcaire comme en Ile-de-France, par exemple.
- c) Enfin il faut ajouter ceci : aucune sanction n'est attachée au fait que la norme 2013 n'est pas respectée (entre nous, cela signifie bien que les pouvoirs publics savent que cette norme est très excessive...). Dès lors, il ne faut surtout pas se précipiter pour faire des travaux d'une part coûteux, d'autre part en partie inutiles. Cela ne veut pas dire que nous ne voulons pas respecter la loi ni inciter nos adhérents à le faire : cela veut dire que nous allons faire en sorte que ce respect se fasse sans gros problèmes pour les copropriétaires.

4 - On essaye de vous faire peur

Certains, qui voudront malgré tout alarmer les copropriétaires (pour leur vendre des travaux ou des prestations) vont opposer l'argument fatal : « *Certes, diront-ils, la présence de plomb dans l'eau à faible taux ne présente aucun danger ; certes des petits travaux d'amélioration peuvent être engagés avec une grande efficacité ; certes il n'y aura pas de sanctions, MAIS des locataires anxieux ou animés par des désirs de vengeance pourront peut être faire un procès à leurs propriétaires si la norme n'est pas respectée ; donc il faut agir vite* ».

Cet argument présente une double caractéristique :

- d'abord il montre bien qu'on ne satisfait pas toujours aux obligations pour des raisons de santé mais souvent d'abord pour des raisons « judiciaires »...
- ensuite il démontre le contraire de ce qu'il veut prouver, puisque dès aujourd'hui de nombreux locataires pourraient déjà engager dans leur immeuble une procédure pour des taux supérieurs à 50 microgrammes mais ne le font pas. Alors POURQUOI le feraient-ils quand le taux sera passé à 25 voire à 10 !!

II- Les obligations réelles qui incombent aux copropriétés et copropriétaires

- Depuis le 25 décembre 2003, l'eau livrée aux points de puisage des logements d'un immeuble ne devrait pas contenir une teneur en plomb supérieure à 25 microgrammes par litre.
- Depuis le 25 décembre 2013, ce taux est passé à 10 microgrammes par litre.
- À noter, qu'il n'est pas facile de savoir quelle est la situation réelle dans un immeuble. Selon que l'on prélève de l'eau à tel ou tel endroit ou à tel ou tel moment de la journée (après de nombreux tirages par exemple) on peut avoir des résultats allant du simple au quadruple !! Alors il faut faire attention.
- **Nota 1** : certains disent que pour satisfaire à l'obligation de moins de 10 microgrammes, il faudra supprimer TOUS les tuyaux en plomb ; allant même encore plus vite, ils concluent : « *fin 2013 tous les tuyaux en plomb seront interdits* ». On voit que non seulement ce n'est pas exact mais que c'est même parfaitement MENSONGER. Certaines techniques de chemisage permettront de neutraliser le plomb sans changer les tuyaux. Donc, prudence.
- **Nota 2** : dans certains cas, le changement total des tuyaux pourra se justifier, par exemple s'il s'accompagne d'une rationalisation du comptage divisionnaire (pose de compteurs à l'extérieur des logements) permettant d'équilibrer financièrement et rapidement l'opération. Comme on le voit, il faut se garder de position tranchée, dans un sens comme dans l'autre.

III- Conseils pratiques

1- Analyses

- L'analyse de la teneur en plomb dans l'eau relève de laboratoires très spécialisés. Il faudra cependant éviter les problèmes pouvant provenir des intermédiaires qui feront les prélèvements d'eau : en fonction de l'heure de tirage et de la façon dont on soutire l'eau, les résultats pourront être très différents, comme on l'a déjà expliqué.
- Méfiez-vous *a priori* des adresses fournies par un plombier ou tout autre professionnel qui pourrait avoir intérêt à ce que les analyses soient « mauvaises » (que les professionnels et plombiers corrects - une majorité - nous excusent pour ces procès d'intention un peu abrupts. Notre rôle est d'alerter les copropriétaires).

Attention : nous voyons fleurir un genre nouveau de contrat : « *contrat de diagnostic plomb dans l'eau* ». Ce genre de contrat - aussi inutile que les contrats de « *prévention contre les termites* » - vous promettent des prélèvements, des analyses, des diagnostics en pagaille. Surtout, sachez résister à ces sirènes et si votre syndic insiste un peu trop, posez-vous des questions.

Diagnostic plomb dans les canalisations : il n'y a rien derrière l'article 35

Jusqu'où ne vont pas certains professionnels pour paraître sérieux ? Dans un contrat-type récent (contrat concernant le « *diagnostic plomb* »), on peut lire cette phrase qui impressionne : « *Repérage des fuites d'eau apparentes et évaluation de l'état de vétusté des canalisations selon le décret 89-3 modifié par le décret 95-363 article 35* ». Comme cela fait sérieux, on se dit que ces deux décrets ont dû définir des obligations très précises et qu'on a bien de la chance d'avoir un prestataire autant au fait de la législation et qui va nous éviter tout ennui.

Or que dit cet article 35 ?

Après avoir interrogé en vain les syndics qui proposent ces contrats, il a fallu revenir au texte même de ces deux décrets. Qu'avons-nous découvert ?

Cette affligeante banalité : « *Les propriétaires d'immeubles doivent maintenir les installations collectives de distribution d'eau en bon état d'entretien et fonctionnement* ». UN point, c'est tout !

On se demande ce qui est le plus navrant : le fait qu'il ait fallu les efforts conjugués de deux ministères (Santé plus Economie) pour dicter cette obligation digne du sapeur Camembert ; ou le fait qu'un professionnel laisse entendre que ces deux décrets induisent des obligations précises pour mieux justifier un contrat en grande partie inutile ? À vous de choisir.

IV- Questions/Réponses

De nombreux responsables de copropriété nous sollicitent pour connaître les obligations en matière de recherche de la présence de plomb dans l'eau du fait de ses conséquences sur la santé des résidents.

Question 1 : Quelles sont les copropriétés qui peuvent être concernées par la présence de plomb dans l'eau ?

Les copropriétés concernées sont celles qui sont équipées de canalisations en plomb, ce qui concerne plus particulièrement les bâtiments édifiés avant 1950, car ce métal était très utilisé dans la construction des canalisations d'eau potable.

La limite de qualité pour la teneur en plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine a été abaissée de 25 microgrammes par litre à 10 microgrammes par litre le 25 décembre 2013.

Les prélèvements doivent être réalisés en journée, durant les heures habituelles d'utilisation des robinets normalement utilisés pour la consommation humaine (robinet de cuisine ou de salle de bain, douche ...).

La teneur en plomb est renforcée si l'eau séjourne trop longtemps dans les conduits ou si la température de l'eau est trop élevée.

Question 2 : Quelles sont les conséquences sur la santé des personnes de la présence de plomb dans l'eau ?

En cas d'ingestion d'eau fortement polluée par du plomb, les enfants de moins de 6 ans peuvent attraper le saturnisme qui est une intoxication aigüe ou chronique au plomb attaquant le système nerveux. Les personnes âgées et les femmes enceintes peuvent également être affectées de plombémie.

Lors de la vente ou de la location d'un logement, il n'y a pas d'obligation d'établir un diagnostic, mais il est fortement recommandé d'y procéder, en particulier si des enfants doivent occuper le logement. La distribution impropre est une infraction et le propriétaire bailleur, par exemple encourt, des sanctions si la teneur en plomb dans l'eau n'est pas conforme à la réglementation.

Question 3 : Les recommandations de l'ARC Nationale

Pour les copropriétés comportant encore des canalisations en plomb, l'ARC Nationale recommande de réaliser périodiquement (tous les 5 ans) un diagnostic d'évolution du taux de présence du plomb dans l'eau. Si ce diagnostic révèle une présence supérieure au seuil de 10 microgrammes par litre, il est conseillé de faire une contre-expertise pour s'assurer que les prélèvements ont été correctement réalisés dans plusieurs logements répartis sur les différents niveaux de l'immeuble.

Si le taux élevé de plomb dans l'eau est confirmé, la copropriété doit étudier dans un premier temps les solutions de traitement calcocarbonique de l'eau permettant en particulier de réduire son agressivité vis-à-vis des canalisations provoquant la dissolution de plomb dans l'eau.

Si cette première démarche n'est pas suffisante, la copropriété doit engager des études de remplacement des canalisations de distribution d'eau à l'intérieur de la copropriété, à la fois dans les parties communes et les parties privatives. La décision d'engager les travaux se vote aux articles 25 et 25-1. Il est fortement recommandé de procéder au remplacement en même temps des canalisations des parties communes et privatives afin d'éviter des phénomènes d'électrolyse.

Contrairement aux réseaux publics, le remplacement des canalisations en plomb n'est pas obligatoire dans les parties communes ou privatives des copropriétés, mais c'est la seule solution qui permette de garantir en permanence l'absence de plomb dans l'eau du robinet et donc de préserver la santé des résidents.

Toute demande d'assistance peut être sollicitée en envoyant un mail à technique@arc-copro.fr ou en téléphonant au secrétariat de ARC-Services au **01 40 30 42 82**.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide

4. LES LÉGIONELLES EN COPROPRIÉTÉ

En matière de légionelles, certains exploitent à merveille trois données fondamentales :

- 1) La peur que nous avons tous d'une maladie un peu bizarre (la légionellose) ;
- 2) La peur non moins forte que nous avons d'être jugé responsable d'inaction (engagement de la responsabilité de la copropriété) en cas de problème ;
- 3) La méconnaissance de l'origine de ces phénomènes.

D'où des situations dans lesquelles des professionnels arrivent à imposer à des copropriétés des interventions ou travaux hors de prix. Vous trouverez ci-dessous tout ce qu'il faut savoir pour agir et réagir efficacement.

I- Les légionelles, la légionellose, ce qu'il faut savoir

1 - Légionellose - légionelles : de quoi s'agit-il ?

La légionellose est une infection provoquée par des bactéries du genre *legionella*. Le germe responsable est un bacille vivant dans l'eau douce dont la température optimale de prolifération se situe entre 35 et 40° C. On peut le trouver dans tous les milieux aquatiques naturels ou artificiels, notamment dans les installations sanitaires (douches, robinets...), les installations de climatisation et les dispositifs de refroidissement (tours aéroréfrigérantes, circuits de refroidissement industriels).

2 - D'où vient le mot «légionellose» ?

Cette forme grave de la maladie a été diagnostiquée pour la première fois à l'occasion d'une épidémie qui a touché les participants à un congrès d'anciens combattants (aux États-Unis). D'où le mot : «*maladie du légionnaire*» qui a donné «*légionellose*» et «*légionelle*».

3 - Toutes les légionelloses sont-elles graves ?

Non, il y a en fait DEUX types de légionellose : une forme bénigne, analogue à une forme grippale qui se soigne en deux à cinq jours et une forme grave (c'est elle la «*maladie du légionnaire*») qui s'attaque surtout aux personnes fragilisées (personnes âgées ; immunodéficientes...) et se traduit par une infection pulmonaire.

À noter : que la forme grave est due à un groupe bien identifié de légionelles, le groupe 1 ; il existe par ailleurs treize autres groupes non dangereux.

Cela explique que dans les analyses d'eau faites par les laboratoires (voir plus loin) on se contente de distinguer entre le groupe 1 et les groupes 2 à 14.

ATTENTION : NOUS NOUS SOMMES APERÇUS QUE CERTAINS LABORATOIRES ET EXPERTS «OUBLIENT» DE PRÉCISER LE TYPE DE BACTÉRIES (DANGEREUSES OU NON) ET ALIMENTENT AINSI PANIQUES ET CARNETS DE COMMANDE.

4 - Comment attrape t-on la maladie ?

Essentiellement en inhalant soit de la vapeur d'eau (ex : quand on est sous la douche) soit des aérosols d'eau contaminés (venant de circuit de climatisation).

5 - Dans quels cas les légionelles peuvent-elles proliférer ?

Circuit d'eau chaude :

Dans le cas où les circuits sont mal entretenus (exemple : ballons d'eau chaude non détartrés) ou favorisent la stagnation de l'eau, il y a un risque de prolifération. Le rôle de la température semble être un des facteurs déterminants de la présence de légionelles dans la production d'eau chaude. Diverses études menées en milieu hospitalier ont montré que la colonisation du système était plus fréquente lorsque la température de consigne était inférieure à 50° C ou 60° C. Ces bactéries colonisent fréquemment les parties basses des ballons d'eau chaude où règnent des températures plus favorables à leur développement.

Plusieurs études ont mis en évidence le rôle de l'âge des ballons : les chauffe-eau vieux sont plus souvent contaminés. Ceci est dû en partie aux dépôts de tartre et de sédiments dans les installations vieilles et/ou mal entretenues :

- Dans les installations collectives les « bras morts » (où l'eau stagne) sont dangereux.
- Sur les parties privatives il faut aussi se méfier : si les pommes de douche ne sont pas détartrées régulièrement, il peut y avoir stagnation de l'eau et DONC prolifération des légionelles.

Les systèmes de climatisation :

- Les systèmes de traitement de l'air et les tours aéroréfrigérantes qui leur sont associées ont été les premiers mis en cause dans la multiplication et/ou le transport de ces bactéries. Les légionelles peuvent coloniser l'eau des tours puis être véhiculées dans l'air extérieur par le panache qui s'en échappe.

II- Analyses - laboratoires - coûts

1 - Faire procéder soi-même à des analyses.

Comme on le verra, on peut avoir intérêt, parfois, à faire procéder soi-même (la copropriété, voire le syndic à la demande du conseil syndical) à des analyses. Pour le faire dans de bonnes conditions, nous vous donnons quelques renseignements préalables.

2 - Attention : il y a laboratoire et laboratoire.

Il y a seulement trois types de laboratoires compétents (**N.B** : il s'agit de laboratoires spécialisés dans le contrôle d'environnement et NON de laboratoires d'analyses médicales...) :

- a) Les laboratoires agréés pour les analyses d'eau minérale ; il s'agit des laboratoires d'État ; il y en a un par département. À noter que ce ne sont pas forcément les moins chers et qu'ils peuvent demander des délais très longs.
- b) Il y a ensuite les laboratoires accrédités par le COFRAC (Comité français d'accréditation). En principe ce sont les meilleurs laboratoires privés. Il y en a peu.
- c) Enfin, il y a les laboratoires qui font partie du réseau AGLAE – Association générale des laboratoires d'analyse d'environnement. Les laboratoires accrédités sont d'ailleurs obligatoirement affiliés à ce réseau.

Si vous avez affaire à un laboratoire, vous saurez maintenant quoi demander.

3 - Les coûts : de 1 à 4 pour le même travail.

Les coûts se calculent par analyse d'échantillon : un prélèvement = une analyse ; souvent trois prélèvements sont nécessaires (au ballon d'eau chaude ; dans le réseau ; à l'arrivée).

Les prix normaux et raisonnables que nous avons trouvés se situent autour de 90,00 € TTC l'analyse. Mais certains laboratoires (qui profitent de la panique des gens) peuvent facturer une analyse jusqu'à 300,00 € ! Soyez très prudent.

4 - Délais.

Le délai d'incubation est de dix jours, ce qui veut dire que vous ne pourrez, au mieux, avoir des résultats avant quinze jours.

Certains laboratoires étant saturés (ou peu pressés) ces délais peuvent être multipliés par deux ou trois. Renseignez-vous avant de faire affaire....

5 - Résultats.

Le laboratoire responsable des analyses doit vous fournir le nombre d'UFC (Unités formant colonie) par litre de légionelles de l'espèce *Legionella pneumophila*, ce qui vous aide à déterminer les actions à entreprendre :

Niveaux d'intervention	Concentration en <i>Legionella pneumophila</i> en UFC par litre	Actions
Niveau cible	< 1 000	Suivi normal
Niveau d'alerte	1 000	Renforcement des mesures de maintenance et de contrôle
Niveau d'action	10 000	Suppression de l'exposition Désinfection

III - L'action dans les copropriétés.

1 - Problème n° 1 : la production d'eau chaude collective.

Dans les copropriétés d'habitation (c'est-à-dire celles adhérentes à l'ARC Nationale) il y a très rarement des systèmes de climatisation. Le problème n° 1 pour nos adhérents concernera donc la prolifération éventuelle de légionelles dans les circuits d'eau chaude sanitaire collective.

2 - Comment savoir ?

Il y a divers moyens de savoir :

- Dans une copropriété il y a toujours un prestataire qui est en charge de l'entretien des ballons d'eau chaude. Le moyen le plus simple est donc de saisir par lettre recommandée avec accusé de réception ce prestataire en lui demandant :
 - s'il a fait procéder de son propre chef à une analyse ;
 - si oui, de vous communiquer cette analyse.
- S'il n'a procédé à aucune analyse, vous pouvez lui demander de vous apporter la preuve que l'eau qu'il délivre (sortie ballon) n'est pas contaminée.
- S'il ne répond pas ou répond à côté, vous pouvez faire procéder vous-même à une analyse (voir plus haut) ; en fonction des résultats, vous pourrez alors négocier la prise en charge des frais.
- Si les analyses révèlent la présence de légionelles dans les ballons et par précaution vous pourrez également faire procéder à des analyses concernant des prélèvements sur le réseau ou en bout de réseau.

3 - Que faire s'il y a des légionelles ?

a) Action de fond.

La première chose à faire sera d'exiger du prestataire qu'il explique la présence de légionelles dans le ballon et qu'il traite le problème à ses frais (en effet s'il y a des légionelles cela signifie certainement qu'il a mal fait son travail - exemple : nettoyage régulier des ballons).

Pour le reste, il faudra éventuellement faire procéder à un diagnostic simple de l'installation pour rechercher les causes de prolifération ; en attendant il faudra porter la température de l'eau chaude à 60° à la sortie des ballons (à cette température les bactéries ne prolifèrent pas, comme on l'a vu plus haut).

Enfin en cas de traitement nécessaire, il faudra faire appel à une entreprise spécialisée.

À noter : là aussi (comme pour les laboratoires) il y a à boire et à manger ; il y a quelques dispositifs de certification d'entreprises et de procédés concernant la désinfection des réseaux. Notre coopérative ARC-Services est là pour vous aider, si vous avez des problèmes et êtes adhérents collectifs, n'hésitez pas à nous contacter pour que nous puissions vous orienter, vous donner des précisions et vous éviter les mauvaises surprises.

b) Précaution à prendre chez soi :

La première chose à faire est de détartrer les pommes de douches, flexibles et embouts de robinets (y compris les mousseurs) : rappelez-vous que le tartre favorise la stagnation et donc la prolifération des légionelles.

En plus du détartrage il faut procéder à une désinfection : pour cela faites simplement tremper les pommes de douche et embouts dans un seau d'eau avec de l'eau de javel (dix millilitres d'eau de Javel dans cinq litres d'eau).

Remplacez les joints, filtres et embouts de robinetterie anciens.

Enfin, après toute absence prolongée (vacances) faites couler l'eau chaude une minute aux différents points de puisage (ne restez pas dans la pièce ; rappelez-vous que la légionellose s'attrape en respirant les vapeurs d'eau).

IV - Conseils pratiques complémentaires

1 - Agissez auprès du prestataire (qui s'occupe de l'eau chaude)

Vous pouvez agir de deux façons :

- a) comme indiqué plus haut, vous pouvez lui demander de justifier que le taux de légionelles ne dépasse pas le taux normal ;
- b) plus simplement, pour l'avenir, vous pouvez introduire une clause dans le contrat qui va l'obliger à prendre en charge le problème. Vous pouvez par exemple introduire une clause ainsi libellée :
«Le prestataire doit veiller à maintenir le taux de légionelles au-dessous de la norme ; chaque année il fournira le résultat des analyses auxquelles il aura fait procéder pour s'assurer des résultats obtenus».

Ainsi obligé de fournir des «résultats», le prestataire fera donc le nécessaire pour éviter la prolifération.

2 - Faites procéder à des analyses et audits vous-même.

Pour éviter d'avoir à faire face à des analyses dans la panique et dans de mauvaises conditions et d'avoir à étudier des devis aberrants dans l'urgence, vous pouvez prendre les choses en mains :

- faites faire des analyses vous-mêmes en faisant appel au laboratoire de votre choix ;
- au cas où celles-ci révèlent des taux très élevés de légionelles, faites procéder à un diagnostic par un professionnel de confiance qui ne va pas vous inciter à faire des travaux inutiles et coûteux ;
- le diagnostic a pour but d'identifier les causes de la prolifération ; exemple :
 - existence de bras morts dans l'installation ;
 - ballons mal entretenus ou usagés, etc ;
- un diagnostic bien fait vous évitera de tomber dans les bras de charlatans et de vérifier que votre prestataire (celui qui s'occupe de l'eau chaude) n'est pas responsable.

3- N'acceptez pas de voter des travaux les yeux fermés.

En effet, méfiez-vous de toute proposition de travaux faites par votre syndic ou votre chauffagiste ; nous avons traité des cas où - après étude - des travaux proposés pour des montants de l'ordre de 100.000 euros (oui, cent mille) ont été ramenés à 5 000 €. Au nom de la santé et de la sécurité (y compris judiciaire), les professionnels s'apprêtaient à faire voter n'importe quoi à nos adhérents.

Comme toujours, ouvrez l'œil et venez nous voir.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide

5. LE NETTOYAGE DES VIDE-ORDURES

I- La législation

Par une circulaire du 9 août 1978, (J.O. n° 214 du 13/09/1978), le ministère a revu le règlement sanitaire départemental de Paris, et chaque département a ensuite pris ce modèle comme base de rédaction de son propre Règlement. Ce modèle (obligations minimales) impose l'entretien des colonnes des vides ordures AU MOINS DEUX FOIS PAR AN. Il est précisé que les locaux abritant les vide-ordures doivent être nettoyé UNE FOIS PAR AN.

Pour les immeubles antérieurs à 1997 il est possible que de l'amiante soit présente dans le conduit (fibro-ciment) et dans les joints des versoirs.... normalement cette présence est signalée dans le dossier technique amiante et des mesures adaptées doivent être mises en oeuvre.

II- L'entretien

Décapage des parois intérieures

Il s'effectue à l'aide d'un nettoyeur haute pression alliant la projection de vapeur sous pression (minimum 180/200 bars), l'addition d'un détergent, au passage d'un hérisson calibré au diamètre du conduit.

La forte pression permet le nettoyage complet du conduit et non pas le « ramonage » du conduit.

Plusieurs passages successifs peuvent être nécessaires en fonction de la saleté du conduit. Cette technique, la plus courante, est dite de l'hydrocurage à haute pression.

Nettoyage des vidoirs

L'opération est à réaliser uniquement s'ils se trouvent à l'intérieur des appartements. Dans le cas de vidoir privatif, le travail est effectué sous la responsabilité des copropriétaires.

Nettoyage du local

Après nettoyage de la colonne, il faut impérativement nettoyer et désinfecter le local. Ce travail s'effectue par nettoyage à haute pression et par la projection d'un produit désinfectant et désodorisant.

Vérifier soigneusement que cette opération est bien prévue dans le contrat, car elle est à la fois obligatoire et indispensable (pour des raisons d'hygiène).

En complément des deux nettoyages réglementaires, il est possible d'installer, près de la base de la colonne, des appareils dont l'action désodorise et désinfecte en permanence. Ces systèmes sont proposés sous la forme de contrat de location avec la vente de produits relativement chers.

ATTENTION : si une colonne dégage une odeur agréable, cela ne signifie pas qu'elle est propre. Néanmoins cela peut présenter un intérêt dans la lutte contre les cafards.

III- Abus qui favorisent la concurrence

S'il y a peu de différence de prix entre les prestataires, par contre une grande disparité concerne la qualité des services fournis. Certains abus ou « erreurs » ont pu être constaté :

Le nettoyage de colonnes avec un nettoyeur d'une pression trop faible :

Exemple : un nettoyeur d'une pression de 150 bars associé à un tuyau de 50 mètres réduit la pression à 100/120 bars.

Conclusion : pour obtenir 200 de pression il faut compter 250 bars minimum à la sortie du moteur.

Le nettoyage des locaux n'est pas effectué :

Il y a des entreprises qui refusent de nettoyer le local vide-ordures. Il est certain que cet aspect doit être envisagé attentivement (à la fois pour une bonne analyse des coûts et pour les conséquences en matière d'hygiène).

IV- Réparation des colonnes

Quand les colonnes ont été fabriquées en fibrociment, matériau sensible à certains chocs : une bouteille de verre peut les endommager, voire obstruer le vide-ordures. Deux possibilités s'offre alors à la copropriété : réparer la colonne par un colmatage en injectant du ciment ou la tuber en introduisant de nouveaux conduits à raccorder au vidoir. Compte tenu des contraintes de remise en état, et des nouvelles contraintes concernant les matériaux à base d'amiante (c'est le cas du fibrociment) il est fortement conseillé d'entretenir régulièrement les colonnes pour prévenir ces risques.

6. LE TRAITEMENT CONTRE LES GRAFFITIS

I. Traitement préventif :

Le dépôt d'un film protecteur permettra d'enlever plus aisément les graffitis. Les produits utilisés sont fonction du support à traiter (pierre, peinture, acier...).

Caractéristiques des produits :

- Traitement par pulvérisation avec un pistolet ou par application avec un rouleau ou une brosse, après nettoyage à l'eau claire du support à traiter.
- Rendement : sur supports lisses, comptez 150 à 200 grammes de produit par m² ; sur supports rugueux, entre 200 à 300 grammes par m².
- Temps de séchage du produit : de 1 à 5 jours selon les marques. Ayez présent à l'esprit que, bien que paraissant superficiellement sec (en quelques heures), son efficacité n'est totale qu'après un séchage en profondeur.
- Aspect : il est incolore, mais donne en règle générale au support un aspect satiné ou mat.
- Conseils d'utilisation : il est impératif de ne pas appliquer le produit par une température inférieure à 10°C et par temps chaud.
- Protection à envisager : produit inflammable à base de solvants pétroliers, il convient d'éviter tout contact physique (gants et lunettes de protection à envisager).
- Coût : en cas de ravalement, le surcoût pour le traitement des façades est d'environ 10 Euros par m². Hors ravalement, une société spécialisée facturera le double (soit 20 Euros du m²) uniquement pour l'application de cette protection.
- Durée d'efficacité du produit : très variable d'un fabricant à l'autre. De 3 à 10 ans, avec une moyenne de 5 ans.
- Nombre d'applications à prévoir : selon les fabricants, de une à trois. En moyenne deux couches suffisent.
- Nettoyage du graffiti : les fabricants ont mis au point un détachant qui permet, avec une brosse ou un chiffon, de réhabiliter le support. Le cas échéant, réitérer l'opération.

L'usage d'un nettoyeur haute pression (80 à 120 bars de pression avec projection d'eau chaude) requiert une certaine prudence afin de ne pas endommager le vernis de protection. Après nettoyage, il est conseillé d'effectuer une nouvelle application du produit de protection.

II. Traitement curatif :

L'efficacité de ce traitement et ses chances de réussite dépendent essentiellement :

- du type de support,
- de la rapidité de l'intervention après exécution des graffitis.

a) Types de support :

Pierre, béton ou brique : après application d'un produit décapant adapté au support, laisser agir quelques minutes, puis passer au brossage du support. Renouveler l'opération plusieurs fois, puis nettoyer définitivement le support à l'eau. Un nettoyage à haute pression peut s'avérer utile pour terminer le travail.

Peinture : l'efficacité des décapants n'est pas vraiment satisfaisante. L'opération de nettoyage est aléatoire. Pas plus de 50% de résultats positifs, en raison du fait que le graffiti est souvent plus résistant que la peinture. Il est alors conseillé de passer une nouvelle couche de peinture dont la couleur est la plus proche possible du support, afin de dissimuler les traces (deux couches peuvent être nécessaires).

b) Rapidité de l'intervention :

Plus l'intervention est rapide, meilleures sont les chances de succès.

Nécessité de prendre des précautions : ces produits sont à base d'acide, donc dangereux pour la peau : évitez les projections oculaires. Prévoir impérativement le port de gants, lunettes, masques et combinaisons (demander au fournisseur les fiches techniques d'utilisation).

III. Comparaison entre les deux traitements :

	<i>Avantages</i>	<i>Inconvénients</i>
Traitement préventif	- nettoyage plus facile et plus rapide des supports. - application par du personnel de l'immeuble.	- modification éventuelle de l'aspect du support. - produit coûteux.
Traitement curatif	- nettoyage sans technicité et d'un coût relativement modeste.	- nettoyage difficile sur des supports recouverts de peinture.

IV. Interventions des mairies

Certains services techniques proposent, ou même prennent en charge (la Mairie de Paris par exemple), des contrats d'entretien contre les graffitis quel que soit le nombre de passages.

L'aide que peut vous apporter ARC-Services :

Le produit miracle n'existe pas et des problèmes subsistent dans le choix des sociétés.

En cas de traitement préventif :

La durée d'efficacité des produits est variable d'un fournisseur à l'autre et les données techniques des fabricants ne sont pas vérifiables actuellement.

En cas de traitement curatif :

Les supports recouverts de peinture ne peuvent être traités efficacement par des détachants. Des contacts ont été pris avec certains fabricants et des tests effectués.

7. TRAITEMENT CONTRE LES BLATTES

L'Agrément des entreprises est obligatoire depuis le 1er janvier 1996 (loi n°92-533 du 17 juin 1992 codifiée aux articles L.254-1 à 10 et R.254-1 à 15 du code Rural)

L'opération a pour but de détruire ces insectes nuisibles dans un lieu donné, selon des méthodes et fréquences permettant de maintenir les résultats obtenus.

À noter qu'aucun insecticide n'agit sur les œufs de blattes. La majorité des insecticides ont une persistance d'action (ou rémanence) variable selon la formulation de l'insecticide, la nature de la surface traitée et les conditions d'humidité et de température des lieux traités.

La mise en oeuvre du traitement contre les blattes en immeuble d'habitation prévoit un affichage préalable.

Les personnes concernées qui auront été informées doivent : donner accès, signaler aux applicateurs les lieux où la présence d'insectes a été constatée.

Il est recommandé de traiter un site infesté dans sa totalité. La collaboration du personnel affecté à la garde ou à l'entretien des locaux est souhaitable pour obtenir des informations complémentaires sur les infestations et pouvoir accéder à l'ensemble des locaux.

Les produits insecticides sont appliqués sur ou près des plinthes et tuyauteries, espaces situés dessous ou derrière les équipements et aménagements, gaines techniques, autres points signalés infestés.

Au niveau des parties communes des immeubles, le traitement concerne en priorité les secteurs sensibles, tels que :

- locaux poubelles et de réception des colonnes de vide-ordures, locaux techniques : chaufferie, gaines techniques : conduites d'eau, de chauffage...

L'utilisation du gel insecticide est préconisée en habitation (car il n'y a pas de mesures préparatoires « *débarras des placards* », il n'y a pas d'odeurs, et il n'y a pas de danger pour la santé des enfants, personnes âgées, animaux..)

Après le traitement : ne pas enlever les joints appliqués, ni pulvériser un aérosol insecticide.

La disparition complète des blattes intervient durant le mois qui suit le traitement. Il est donc normal de constater la présence d'insectes, encore pendant quelques jours.

La persistance d'action des gels insecticides est de 4 à 6 mois.

8. LA LUTTE CONTRE LES TERMITES

Une loi du 8 juin 1999 publiée au Journal Officiel le 9 juin 1999 tente d'éradiquer la prolifération des termites. Cette législation constitue la première mesure prise au niveau national.

Il résulte de ce texte la mise en oeuvre de mesures permettant de limiter le développement de foyers d'infestation, de traiter les immeubles atteints et de protéger les acquéreurs.

I - Limiter le développement de foyers d'infestation

Lorsque des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Dès qu'il y a connaissance de la présence de termites dans un immeuble (ou terrain non-bâti), l'occupant de l'immeuble, et à défaut d'occupant, le propriétaire, en fait la déclaration en mairie. Dans le cas d'une copropriété où les parties communes sont atteintes, c'est le syndic qui devra faire cette déclaration.

Le maire peut, dans les secteurs délimités par le conseil municipal, enjoindre des propriétaires d'immeuble bâti ou non bâti de procéder dans les six mois, à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le décret définira comment le propriétaire devra justifier du respect de cette obligation.

II - Le traitement des immeubles atteints

Comme on l'a vu précédemment le maire peut obliger un propriétaire à traiter le problème, et à défaut il peut sur autorisation du Président du Tribunal de Grande Instance et après mise en demeure restée infructueuse faire procéder d'office à la recherche de termites, aux travaux préventifs ou d'éradication et ce, aux frais du propriétaire.

Les matériaux contaminés doivent être incinérés sur place ou traités avant tout transport.

Toute personne qui a procédé à la destruction ou au traitement de matériaux contaminés par les termites provenant d'un bâtiment situé dans la zone délimitée par l'arrêté préfectoral doit en faire la déclaration en mairie.

Une subvention de l'Anah peut être accordée aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants (sous conditions notamment de ressources) pour la réalisation d'un diagnostic technique, si celui-ci est suivi des travaux préconisés ainsi que pour le traitement préventif ou curatif contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve que ce traitement soit suffisant.

Comment échapper aux faux chasseurs de termites / vrais chasseurs de copropriétaires ?

Si les termites vous angoissent et que vous voulez mettre en place une vraie opération de prévention et de surveillance, il faut agir ainsi :

1. **D'abord, vérifiez par vous-même la situation dans le sous-sol** (sol en terre battue, humidité ou eau stagnante, présence de bois ou de carton...).
2. Faites passer une information - par le syndic ou par affichage - aux occupants sur l'importance qu'il y a d'éviter l'eau, le bois, les cartons dans leur cave (ceci dit, avouons qu'il est difficile d'empêcher d'entreposer du bois et des cartons dans les caves...). Le plus simple est d'éviter l'humidité et d'améliorer la ventilation.
3. Si vous avez une bonne lampe torche, essayez déjà vous-même de rechercher - toujours en sous-sol - la présence des petites bêtes (surtout les « cordonnets de terre »). Si vous trouvez des bois attaqués, renseignez-vous sur la nature des attaques. Ce sont probablement des vrillettes.
4. Dénoncez ou faites dénoncer tous les contrats « préventifs », de « surveillance » etc., que votre syndic - naïf ou non - aura signé.
5. Si vous avez VRAIMENT un doute sur la présence de termites, que vous êtes angoissé et que vous êtes adhérent collectif à l'ARC Nationale, adressez-vous à l'ARC Nationale pour que nous puissions vous orienter vers un VRAI expert expérimenté qui pourra établir un VRAI « état parasitaire » des parties communes de votre immeuble.

Par un arrêté en date du 21 mars 2003, la Préfecture de Paris a institué une zone de surveillance des termites sur l'ensemble de la capitale. Ainsi, un état parasitaire sera systématiquement demandé par les notaires en cas de vente d'un bien immobilier dans Paris (pour l'instant cela ne touche pas la petite couronne sauf de très rares communes).

III - La protection des acquéreurs

Dans les actes authentiques de vente est souvent incluse une clause exonérant le vendeur de son obligation de garantir les vices cachés, clause licite. La loi du 8 juin 1999 prévoit que cette clause ne peut jouer pour les termites, lors de la vente d'un bien situé dans une zone déclarée infestée à moins qu'un état parasitaire du bâtiment datant de moins de trois mois soit annexé à l'acte de vente.

9. TRAITEMENT CONTRE LES RATS ET SOURIS

Pour des raisons d'efficacité et de sécurité, les professionnels utilisent essentiellement des appâts dits rodenticides.

La plupart appartiennent à la famille des anticoagulants, produits qui perturbent la coagulation du sang. Comme les anti-rongeurs agissent par ingestion, les préparations se font sur des supports dont les rongeurs sont friands et se présentent sous diverses formes : blocs hydrofuges pour l'appâtage en milieu humide...

D'autres techniques ont été développées (répulsif, ultrasons, ...) mais elles n'ont pas permis d'obtenir des résultats équivalents ; l'utilisation de gaz toxiques n'est actuellement pas autorisée pour les locaux à usage d'habitation (loi du 1er décembre 1949).

Inspection des lieux :

Le technicien examinera les traces de passage, le nombre, la forme et la taille des crottes, la nature et l'étendue des dégâts occasionnés.

Plan d'action :

Selon le rongeur dont il aura diagnostiqué la présence, le technicien choisira : une substance active spécifique ou non, une préparation adéquate, et il déterminera la quantité de rodenticide à mettre en place et à quels endroits.

Les postes d'appâtage doivent être surveillés et réapprovisionnés si nécessaire et les appâts dégradés enlevés.

La lutte contre les souris dans les immeubles demande une intervention dans tous les locaux infestés.

Suite à l'accord intervenu entre le syndic et l'entreprise traitante, les occupants sont informés de la date d'intervention par voie d'affichage (pour les appartements). Ils doivent donner accès au personnel de l'entreprise et, en cas d'absence, confier les clés au gardien ou à un voisin.

Les occupants sont invités à s'abstenir de déplacer les boîtes-appâts mises en place.

Le résultat :

En raison du mode d'action des rodenticides anticoagulants, les premières mortalités auront lieu plusieurs jours après la pose des appâts.

La campagne de dératisation annuelle obligatoire décidée par arrêté préfectoral est importante pour établir une évaluation de l'infestation. Elle ne constitue qu'un traitement ponctuel et limité qui pourra être prolongé par une action appropriée et suivie.

Les appâts sont mis en place par des professionnels hors de portée des animaux autres que les rongeurs à détruire.

Il convient donc de ne pas les déplacer, ce qui pourrait diminuer l'efficacité du traitement.

En outre, une fiche est laissée sur place par l'opérateur indiquant le nom de la matière active utilisée, la date de passage, le numéro de téléphone du centre antipoisons le plus proche, et le conseil suivant : « *en cas d'ingestion accidentelle, consulter un médecin et lui montrer la présente fiche* »

Evolution de la réglementation

Suite à la réapprobation des substances actives rodenticides au niveau Européen, il a été statué que les produits rodenticides à base de brodifacoum et de diféthialone ne sont plus utilisables pour l'appâtage permanent. La France a durci ce cadre réglementaire en élargissant cette interdiction à l'ensemble des substances actives rodenticides présentes sur le marché.

Désormais, les AMM (autorisation de mise sur le marché) des produits rodenticides ne permettent pas d'utiliser ces produits de manière permanente contre les rongeurs.

Dans le cas où il y a des signes d'infestation, un protocole de traitement curatif efficace et limité dans le temps doit être mis en place.

Le traitement curatif ne pourra se prolonger au-delà de 35 jours qu'après une analyse de la situation que devra réaliser le professionnel. Cette analyse sera documentée en identifiant les causes de la présence persistante des rongeurs et en précisant quelles seront les mesures curatives à adopter.

Il convient donc de privilégier les moyens préventifs (boucher les trous, retirer la nourriture stagnante et les déchets, privilégier le nettoyage des sites infestés...) et favoriser également des méthodes de lutttes alternatives (pièges).

L'enlèvement des appâts est obligatoire à la fin du traitement et l'enlèvement des cadavres visibles doit s'effectuer au fur et à mesure.

Evolution des prestations :

1. A titre préventif

Les prestations préventives sont rendues obligatoires par les règlements sanitaires départementaux. Elles nécessitent d'être adaptées pour assurer un contrôle régulier des infestations, il existe plusieurs techniques :

- Passages réguliers avec contrôle des appâts de détection
- Passages régulier avec piégeage connectés

2. A titre curatif :

a. Utilisation de produits curatifs biocides

La réglementation oblige aux professionnels l'utilisation de postes d'appâtage sécurisés et étiquetés. Au démarrage d'un traitement, le professionnel doit vérifier les postes au bout de 2 à 3 jours pour les souris, 5 à 7 jours pour les rats, puis au moins 1 fois / semaine. Si l'infestation se prolonge au-delà de 35 jours, le professionnel doit réévaluer la situation et peut, éventuellement, poursuivre le traitement en utilisant des appâts contenant de la substance active.

b. Piégeage

Ces dispositifs utilisent un moyen permettant d'attirer le rongeur pour le capturer. Ces dispositifs peuvent s'utiliser de manière permanente ou lorsque les moyens de détections ont décelé la présence de rongeur. Ces pièges peuvent être mono ou muliti-captures, connectés ou non.

10. LA LUTTE CONTRE LA MERULE

La loi ALUR, dans son article 76, instaure une réglementation pour lutter contre la mэрule, champignon aussi appelé « **la lèpre des maisons** », qui est intégré dans le Code de la construction et de l'habitation. Cette disposition est d'application immédiate.

À noter : la « **mэрule** » frappe surtout les immeubles de l'ouest et du nord.

Cet article est très clair et n'impose pas de procéder à un nouveau diagnostic aussi bien des parties communes que des parties privatives des immeubles malgré ce que commencent à dire certains syndic. La procédure est uniquement déclarative.

I. La déclaration

Le nouvel article L. 133-7 du CCH précise que tout occupant d'un immeuble contaminé doit effectuer une déclaration en mairie dès qu'il a connaissance de la présence du champignon. Le locataire qui constate des traces de mэрule dans son logement doit donc en avertir les services municipaux. À défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire.

Si la mэрule fait son apparition dans les parties communes d'une copropriété, c'est au syndicat des copropriétaires qu'il incombe de respecter cette obligation.

➤ **La loi n'impose donc pas au syndic de faire procéder à un diagnostic pour savoir s'il y a des mэрules dans la copropriété. Mais il a l'obligation d'en informer la mairie si ce champignon apparaît dans les parties communes.**

II. Les conséquences de cette déclaration

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, le préfet doit prendre un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, qui délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

A noter que la loi MACRON a modifié l'article L. 133-8 du CCH en supprimant l'obligation d'incinérer sur place les matériaux contaminés et de faire une déclaration en mairie.

À ce jour, aucun travaux ou mesures particulières ne sont imposés par la loi pour lutter contre la mэрule, lorsqu'elle a été signalée.

➤ **Mais le bon sens incitera la copropriété et son syndic à agir contre ce champignon.**

III. L'information des acquéreurs

La loi ALUR complète l'arsenal de protection de l'acheteur immobilier. En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone répertoriée par arrêté préfectoral, la présence d'un risque de mэрule doit être signalée (art. L. 133-9 du CCH).

Cette nouvelle obligation est donc à la charge du vendeur : cette information doit être intégrée dans le dossier de diagnostic technique.

C'est ainsi un neuvième point à annexer à la promesse de vente après les diagnostics plomb, amiante, termites, gaz, risques naturels et technologiques, performance énergétique, électricité et assainissement non collectif...dans les zones déclarées comme contaminées.

➤ **La loi ALUR prévoit donc simplement une procédure déclarative en cas de mэрule, et n'impose pas de rechercher s'il y en a dans les parties communes. Les copropriétés n'ont donc pas à prendre en charge ce diagnostic de façon obligatoire.**

V.5. Point sur les diagnostics/audits/contrôles obligatoires

I- En matière de copropriété (parties communes)

Diagnostics	Immeubles concernés	Durée de validité
CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb dans les peintures des parties communes) Arrêté du 19/08/2011	Immeuble dont la construction est antérieure au 1 ^{er} janvier 1949	Illimitée mais si présence détectée, il faut assurer un contrôle régulier de la bonne conservation des peintures
DTA (parties communes) (Document Technique Amiante) décrets du 13 septembre 2001 et du 4 mai 2012 modifiant le décret 96-97 du 7 février 1996	Immeuble dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} juillet 1997	Illimitée si absence d'amiante et mise à jour depuis le 1/1/2013. Si présence d'amiante de niveau 1, surveillance périodique de l'état du matériau tous les 3 ans. Si présence d'amiante de niveaux 2 et 3, des analyses complémentaires ou des travaux sont à réaliser
DRAAT (Diagnostic de recherche d'amiante avant travaux)	Immeuble dont le permis de construire est antérieur au 01/07/1997.	
Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) Collectif	Tout bâtiment d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1 ^{er} janvier 2013. Entrée en vigueur : - 1 ^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ; - 1 ^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ; - 1 ^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.	A renouveler tous les 10 ans sauf s'il a été réalisé après le 1er juillet 2021 et a classé la copropriété en A, B ou C.
Diagnostic Technique Global (DTG) Décret n°2016-1965 du 28/12/2016	Pas d'obligation sauf pour les immeubles de plus de 10 ans lors d'une mise en copropriété ou ceux ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité	10 ans
Contrôle quinquennal des ascenseurs	Immeuble équipé d'un ascenseur quelle que soit la date de construction.	A réaliser tous les 5 ans
Plomb dans l'eau Arrêté du 25/12/2013		Pas d'obligation
Plan Pluriannuel de Travaux	Construction de plus de 15 ans	10 ans

II- En matière de vente (parties privatives)

Diagnostics	Logements concernés	Durée de validité
Termites (uniquement sur parties privatives)	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux ou municipaux	Durée de 6 mois
CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb) Privatif	Logement antérieur au 1 ^{er} janvier 1949	• Illimitée si moins de 1 mg/cm ² de plomb • 1 an si plus de 1 mg/cm ² de plomb
Diagnostic Amiante Avant-Vente (parties privatives)	Logement situé dans un immeuble dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} juillet 1997	Illimitée si absence d'amiante sinon nouveau contrôle à effectuer dans les 3 ans suivant le diagnostic

II- En matière de vente (parties privatives) *suite*

Diagnostics	Logements concernés	Durée de validité
DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) individuel	Tous les logements sont concernés (à ne pas confondre avec le DPE collectif)	Durée de 10 ans
Diagnostics gaz et électricité*	Installations gaz et électriques des logements des immeubles construits depuis plus de 15 ans	Durée de 3 ans
Etat des risques Naturels, Miniers, Naturels et Technologiques (ERNMT)	Tous les logements sont concernés (nouvel imprimé sur www.georisques.fr)	Durée de 6 mois sauf modification réglementaire
Mesurage Loi Carrez	Superficie partie privative sans les annexes, les caves et les garages	Illimitée si pas de modification de surface
Mérule	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Pas de durée fixée
Assainissement non collectif	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	Trois ans à compter de l'acte de vente
Assainissement collectif	Attention des arrêtés départementaux ou communaux commencent à prescrire une attestation de raccordement sur le réseau public	

III- En matière de location (parties privatives)

Diagnostics	Logements concernés	Durée de validité
CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb Privatif)	Logement antérieur au 1 ^{er} janvier 1949	• Illimitée si moins de 1 mg/cm ² de plomb • 6 ans si plus de 1 mg/cm ² de plomb
Diagnostic de Performance Energétique (DPE)	Tous les logements sont concernés	Durée de 10 ans
Etat des Risques Technologiques et Naturels	Tous les logements sont concernés	Durée de 6 mois sauf modification réglementaire
Mesurage Loi Boutin	Surface habitable du logement#superficie Carrez	Illimitée si pas de modification
Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP) si non réalisé pour la recherche des matériaux de la liste A	Logement situé dans un immeuble dont le permis de construire est antérieur au 1 ^{er} juillet 1997	Illimitée si absence d'amiante et mise à jour depuis le 1/1/2013
Diagnostics Gaz et électricité*	Installations gaz et électricité des logements des immeubles de plus de 15 ans	Durée de validité de 6 ans

IV- En matière de travaux (parties communes)

Diagnostics	Logements concernés	Durée de validité
Amiante	Logements construits avant 1947	Période des travaux concernés
Plomb	Logements construits avant 1947	Période des travaux concernés
Termites	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Période des travaux concernés

*Sources : J.O. 13 août 2016

> Décret n° 2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location.

> Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location.

V.6. Accessibilité et copropriété

LA COPROPRIETE FACE AUX OBLIGATIONS D'ACCESSIBILITE

A. Travaux réalisés à l'initiative de la copropriété

Il n'y a pas de disposition générale de mise en conformité (contrairement aux immeubles neufs qui doivent respecter toutes les normes d'accessibilité sans dérogations).

- Le syndicat des copropriétaires n'a donc pas l'obligation de réaliser des travaux visant à l'amélioration de l'accessibilité ou de mise en conformité d'une partie du bâtiment.
- De la même façon, un copropriétaire ne peut pas exiger du syndicat des copropriétaires qu'il exécute des travaux de mise en conformité d'un immeuble aux normes d'accessibilité pour tenir compte des divers handicaps. C'est seulement à l'occasion de certains travaux que le syndicat des copropriétaires doit tenir compte des normes d'accessibilité.

L'ARC Nationale vous présente de la manière la plus synthétique les obligations réelles incombant au syndicat des copropriétaires afin d'être vigilants lors de travaux et de vous permettre d'éviter l'exécution de travaux indûment présentés comme impératifs par certains syndics.

En cas de travaux entraînant la création de nouvelles surfaces ou de volumes nouveaux

- a) Toute extension devra respecter les obligations comme dans les bâtiments neufs

Exemple : création de places de stationnement supplémentaires : 5% seront réservées aux handicapés.

- b) En cas de travaux d'extension ou de modification portant sur des volumes ou des surfaces déjà existantes, le syndicat doit maintenir les conditions d'accessibilité.

- c) Les travaux d'entretien n'entrent pas dans l'application de l'obligation d'accessibilité

Exemple : la réfection de la cage d'escalier n'entraîne pas pour le syndicat de copropriétaires l'obligation d'installer une main courante. La réparation d'un bouton poussoir n'entraîne pas l'obligation de modifier son emplacement pour le mettre à une certaine hauteur.

- d) Hormis les travaux d'entretien, si des éléments de parties communes sont touchés ou remplacés lors de travaux, ils doivent être conformes aux règles d'accessibilité. En cas de remplacement d'équipements, ceux-ci doivent respecter les nouvelles exigences d'accessibilité

Exemple : boîte aux lettres ; si la batterie des boîtes aux lettres doit être changée, celle-ci doit respecter les exigences d'accessibilité des bâtiments neufs. Boîtes aux lettres atteignables en étant assis avec une hauteur entre 0,90 et 1m 30.

Si les travaux portent sur une partie du bâtiment cela n'entraîne pas l'obligation de rendre accessibles les autres parties du bâtiment (exemple : changer de main courante n'entraîne pas l'obligation de faire tous les travaux de mise en conformité de l'escalier (largeur, hauteur, hauteur des marches).

En cas de panne d'un interphone, si le modèle ne peut pas être réparé et nécessite son remplacement : attention le nouvel équipement devra permettre l'acheminement des informations sonores et visuelles dans les logements depuis le dispositif d'accès en pied d'immeuble. Les combinés des systèmes d'interphonie utilisant un réseau privatif devront être équipés d'une boucle magnétique permettant l'amplification. En pied d'immeuble, un appareil à menu déroulant devra permettre un appel par saisie directe d'un code.

e) Ascenseur : La mise en accessibilité en cas de modification du système de commande de l'ascenseur

Les modifications apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine aux étages desservis et au système d'alarme. Lorsque le syndicat remplace la signalisation cabine et palière, l'art 5 de l'arrêté du 26 /02/07 impose l'installation de plusieurs éléments : signal sonore prévenant du début de l'ouverture des portes, boutons de commandes comportant l'indication du numéro d'étage en relief. Incidence du coût de travaux Lorsque le cout des travaux d'extension ou de modification est supérieur à 80 % de la valeur du bâtiment, les obligations d'accessibilité sont celles des bâtiments neufs.

B. Travaux demandés par une personne concernée

Il appartient au copropriétaire concerné de porter la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de la copropriété. Ces travaux d'accessibilité concernent généralement un copropriétaire, et pas forcément les autres.

Les travaux d'accessibilité en copropriété nécessitent donc un vote à la majorité de l'article 24, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, pour que les frais soient divisés suivant les tantièmes des propriétaires.

Si l'assemblée générale refuse, elle peut cependant autoriser le copropriétaire à effectuer à ses frais les travaux d'accessibilité qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur du bâtiment, (art. 25-2 de la loi du 10 juillet 1965).

Cependant, depuis le 31 décembre 2020, les copropriétaires bénéficient d'une autorisation de droit pour faire réaliser, à leurs frais, des travaux d'accessibilité de leur logement aux personnes à mobilité réduite qui peuvent affecter les parties communes ou/et l'aspect extérieur de l'immeuble.

Chaque copropriétaire peut ainsi faire réaliser ces travaux sans avoir à solliciter l'autorisation de l'assemblée à la majorité simple (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25-2, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 27).

Au préalable, le copropriétaire doit notifier au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

L'assemblée générale ne dispose que d'un droit d'opposition qui s'exercera à la majorité absolue (article 25), si les travaux portent atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, ou s'ils ne sont pas conformes à sa destination (art. 25-2, al. 3, L. 10 juillet 1965).

Toutefois après l'AG, un délai de 2 mois est nécessaire (pour recours éventuel), avant la réalisation des travaux.

« Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire demandeur exerce seul les pouvoirs du maître d'ouvrage », d'ordinaire dévolus au syndicat des copropriétaires. Le co-propriétaire à l'initiative des travaux d'accessibilité aura donc la responsabilité de contrôler la qualification et les assurances des professionnels choisis pour mener ces travaux dans les parties communes. Si c'est l'assemblée générale qui est à l'origine des travaux, c'est le syndic qui conserve cette responsabilité.

Le descriptif détaillé des travaux d'accessibilité devra comporter des documents permettant de fournir le plus d'informations possibles aux autres copropriétaires pour qu'ils aient tous le détail du projet. Il doit notamment mentionner :

- La nature et l'emplacement des travaux ;
- La durée et les conditions d'exécution des travaux ;
- La description des équipements : marques, modèles, garanties, etc. ;
- Le plan technique d'intervention ;
- Des documents graphiques ou des photos-montages.

C. Est-ce que les travaux d'accessibilité sont obligatoires dans toutes les copropriétés ?

Pour les bâtiments existants, une mise en conformité aux normes PMR est obligatoire lors :

- De travaux de modification du bâti ;
- De travaux d'extension de l'immeuble ;
- De l'ajout d'un nouveau bâtiment.

Hormis ces trois exceptions, il n'existe aucune loi obligeant le syndicat des copropriétaires à effectuer des travaux d'accessibilité.

Depuis le 31 décembre 2020, les copropriétaires peuvent réaliser des travaux d'accessibilité sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale. Ces travaux sont financés à titre individuel, mais doivent être notifiés au syndic et accompagnés d'un descriptif détaillé.

- Pas d'autorisation requise, mais une simple notification
- Droit d'opposition de l'assemblée si les travaux affectent la structure du bâtiment
- Responsabilité du copropriétaire pour le suivi et la conformité des travaux
- Exemples courants : rampe d'accès, élévateur PMR, mise en conformité des sanitaires

Cette évolution législative offre plus de souplesse aux personnes à mobilité réduite, permettant à chaque copropriétaire d'adapter son logement et les parties communes aux normes d'accessibilité.

Gardons à l'esprit que le bon sens suffit parfois à améliorer le quotidien et qu'il est toujours préférable de supprimer les marches isolées par des rampes aux pentes conformes lors de tous travaux en extérieur, de modifier le sens d'ouverture des portes quand c'est possible et nécessaire, d'automatiser l'ouverture de battant de porte très lourde ...



Pour en savoir plus, lire l'article

►► « Ma copropriété est-elle concernée par le dispositif de l'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP) » (page 41 de la revue de l'ARC Nationale 115)

Partie VI

LES AUTRES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS

VI.1. Les boîtes aux lettres

La réglementation et les normes relatives aux boîtes aux lettres, **uniquement en cas de changement**, ont pour objet de faciliter la distribution du courrier qu'il soit simple ou recommandé. Pour cela, les boîtes aux lettres doivent être :

- conformes aux normes de la Poste,
- accessibles
- correctement signalisées.

Une fois ceci expliqué, nous aborderons les autres critères de choix pour des boîtes aux lettres.

1. IMMEUBLES DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE EST POSTÉRIEUR AU 12/07/1979

L'arrêté n°1802 du 29 juin 1979 rend obligatoire l'installation de telles boîtes pour toutes les constructions ayant fait l'objet d'un permis de construire postérieur au 12 juillet 1979 **si l'assemblée générale décide de changer les boîtes aux lettres.**

Les « **grosses boîtes** » que l'on voit dans tous les immeubles récents où elles sont obligatoires répondent aux normes suivantes :

NF D 27-404 pour installation en intérieur

NF D 27-405 pour installation en extérieur

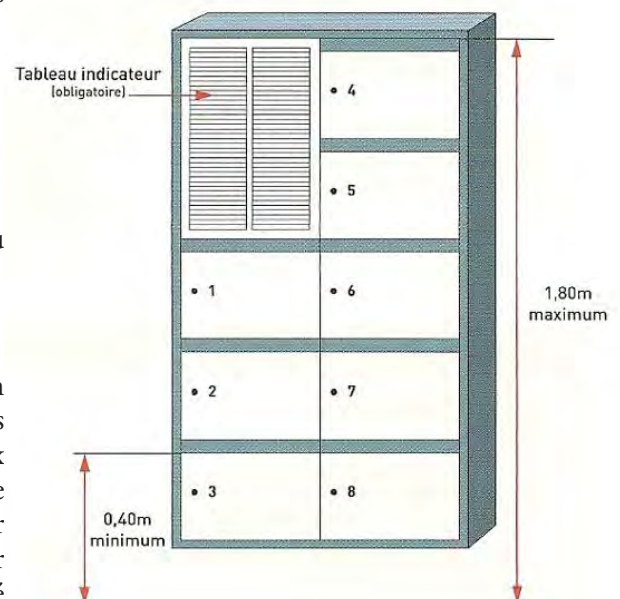
Et présentent les particularités suivantes :

Dimensions :

Des boîtes de grandes dimensions intérieures (au minimum 260 mm * 260 mm* 340 mm.

Accès colis :

L'ouverture totale de la façade qui permet au facteur, en accédant directement à toutes les alvéoles, de déposer des petits colis mais aussi des courriers volumineux (catalogues) qui ne pourraient rentrer par la fente d'introduction. La fermeture de cette façade s'effectue par une serrure qui appartient à La Poste et qui est posée par elle. Seul le facteur peut l'ouvrir assurant ainsi la sécurité du courrier.



Identification :

Chaque boîte doit comporter un porte-étiquette sur la face avant de son portillon et un porte-étiquette à l'intérieur de son alvéole. Chaque boîte doit être numérotée en fonction de sa position dans le meuble appelé batterie.

Localisation des occupants :

La présence d'un tableau indicateur - aussi appelé « nominatif » ou « d'étage » - précisant les noms des résidents et leur localisation est requise. Intégré à la batterie ou placé de manière séparée, ce tableau est obligatoire pour toute batterie de plus de 6 boîtes

2. IMMEUBLES DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE EST ANTÉRIEUR AU 12/07/1979

A) Les « **petites boîtes** », que l'on voit dans les anciens immeubles et que l'on désigne sous la dénomination usuelle de « boîtes de rénovation » : Elles sont de deux types :

1) Les boîtes « de rénovation » sans ouverture de façade. Ce sont les boîtes les plus classiques en environnement urbain ancien :

Ces boîtes répondent à la norme **NF D 27-402**

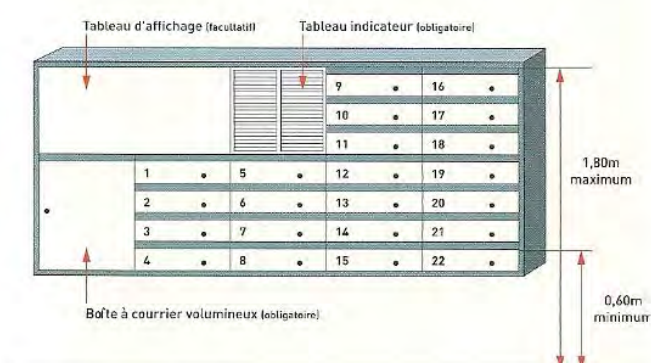
Et présentent les caractéristiques suivantes :

Dimensions :

Des boîtes de dimensions réduites (au minimum 300 mm * 235 mm * 100 mm). Auxquelles doit être adjointe une boîte dite « courrier volumineux » partagée entre les occupants de l'immeuble. C'est une boîte dont la fente d'introduction est plus haute que sur les boîtes individuelles et que le facteur n'ouvre pas.

Accès colis :

Pas de réception de colis avec ce type de boîtes. Quant aux catalogues et gros courriers ils trouvent leur place dans la boîte commune dédiée à cet effet : la boîte « courriers volumineux »



2) Les boîtes « de rénovation » avec ouverture de façade. Une variante récente

Ces boîtes répondent à la norme **NF D 27-402 en version à ouverture totale**

Dimensions :

Ces boîtes restent de dimensions réduites MAIS la batterie bénéficie d'une façade à ouverture totale (comme sur les batteries obligatoires dans les immeubles récents). Le facteur peut donc accéder aux alvéoles pour y déposer des colis. Bien évidemment, seuls les colis de petite taille pourront y trouver leur place ce qui en diminue l'attrait. Les colis pouvant être déposés individuellement dans les boîtes des destinataires, la boîte « courrier volumineux » n'a plus de raison d'être.



B) Les « boîtes intermédiaires », objet d'une normalisation récente et destinée à offrir presque tous les avantages des grosses boîtes tout en restant adaptées aux environnements étroits des immeubles anciens :
Ces boîtes répondent aux normes **NF D 27-407**
et 408 d'août 2004

Dimensions :

Les dimensions sont celles des grosses boîtes (260 mm * 340 mm) à l'exception de la profondeur qui est tronquée à 130 mm seulement. Ceci permet de placer dans les alvéoles des colis petits et moyens en position debout ou à plat suivant les modèles.

C) Identification et localisation des occupants

Les noms sur les boîtes doivent être lisibles et conformes

- Les noms de famille doivent être écrits en lettres d'imprimerie et en majuscules de 4 mm de haut minimum. S'il y a plusieurs noms de famille, on les séparera par une barre de fraction (/).
- Les titres (M, Mme) ne sont pas précisés.
- Les prénoms n'apparaissent pas sauf si plusieurs membres d'une même famille apparaissent sur des boîtes différentes. Dans ce cas on indiquera le prénom ou son initiale. Pour des raisons de contraste, on privilégiera une gravure noire sur fond blanc ou l'inverse. Néanmoins, d'autres couleurs sont disponibles.

Dans le tableau nominatif doivent obligatoirement apparaître les indications suivantes :

- Chaque nom de famille apparaissant sur les boîtes doit être reporté sur le tableau à l'aide d'une plaque individuelle : ceci dans le but de pouvoir classer les noms par ordre alphabétique conformément à la réglementation.
- Sur chaque plaque individuelle est rappelé le numéro de la boîte aux lettres, cela afin que le facteur puisse se diriger sans perte de temps vers la bonne boîte aux lettres.
- Avec chaque nom doit apparaître une information de localisation : étage, numéro de porte, ou tout simplement le numéro d'interphone. Le but recherché est d'indiquer clairement au facteur où se trouve le destinataire d'un recommandé ou d'un colis à remettre en mains propres.
- Enfin il convient de savoir que ce tableau nominatif n'est pas utile qu'aux services de la Poste mais aussi aux visiteurs et à d'autres intervenants, avec, en tête, les services d'urgence !

3. L'ACCES AUX BOÎTES AUX LETTRES

Emplacement des boîtes aux lettres :

- La batterie doit être placée en bordure de voie publique et au même niveau que celle-ci
- La batterie doit être accessible aux personnes handicapées conformément aux prescriptions légales inscrites dans la Loi 2005-102 du 11 février 2005.
- En particulier : 30% des boîtes doivent rester accessibles aux personnes handicapées : pour cela on s'assure que sur une ou plusieurs rangées la hauteur des serrures de boîtes se situe entre 90 cm et 130 cm du sol.

L'accès :

- Il doit être libre, ou à défaut compatible avec un pass « T » ou un standard VIGIK

Regroupement des boîtes :

- Au-delà de 4 boîtes, celles-ci doivent être réunies en batterie

Le positionnement de la batterie : Il doit respecter les côtes suivantes :

- L'arête supérieure de la fenêtre d'introduction de la boîte aux lettres la plus haute doit se trouver à moins de 1,80 m du sol.
- L'arête inférieure de la fenêtre d'introduction de la boîte aux lettres la plus basse doit se trouver à plus de 0,40 m du sol.

Visibilité :

- L'installation doit avoir un éclairage artificiel suffisant, avec l'interrupteur à proximité des boîtes, pour permettre une lecture facile des indications portées sur les boîtes.

4. LA SIGNALISATION

Elle a pour seul but de participer de manière prioritaire à l'optimisation de la tournée du facteur. Et pour cela répondre à quelques règles de base rendues obligatoires par La Poste et qui laissent peu de place à la créativité ou à la personnalisation esthétique :

Les boîtes doivent être numérotées correctement :

- Cette numérotation est obligatoire dès qu'une batterie réunit au moins 6 boîtes.
- La numérotation d'une boîte ne dépend que d'un seul critère : sa position géographique dans la batterie. Les boîtes sont numérotées de haut en bas et de gauche à droite : la boîte n°1 est la boîte située en haut à gauche, la dernière boîte se trouve en bas à droite (voir schéma). Remarque importante : tout autre type de numérotation (par séquence d'attribution des boîtes, par n° de lots, d'appartement ou d'interphone, ...) est donc erronée.
- La numérotation peut apparaître soit sur l'étiquette nominative, soit séparément sur le portillon.

Le schéma illustre une batterie de boîtes aux lettres avec un tableau indicateur. Le tableau est une grille 5x2. Les numéros 1 à 10 sont inscrits dans les cases, en commençant par le haut à gauche et en suivant un chemin en zigzag jusqu'au bas à droite. Le dernier numéro, 10, est placé dans la case correspondant à la 'boîte "courrier volumineux"'. Une flèche horizontale pointe vers la droite au-dessus du tableau, et une flèche verticale pointe vers le bas à gauche de la première colonne.

	1	tableau indicateur	11
	2		12
	3	7	13
	4	8	14
	5	9	boîte "courrier volumineux"
	6	10	

Les noms, sur les boîtes, doivent être lisibles et conformes :

- Les noms de famille doivent être écrits en lettres d'imprimerie et en majuscules.
- Les titres (M, Mme, Mlle, Mgr, ..) ne sont pas précisés.
- Les prénoms n'apparaissent pas. (Sauf si plusieurs membres d'une même famille apparaissent sur des boîtes différentes. Dans ce cas, les prénoms sont inscrits en minuscules).
- Pour des raisons de contraste on privilégiera une gravure noire sur fond blanc ou l'inverse.

Dans le tableau nominatif doivent obligatoirement apparaître les indications suivantes :

- Chaque nom apparaissant sur les boîtes doit être reporté sur le tableau à l'aide d'une étiquette individuelle : ceci dans le but de pouvoir classer les noms par ordre alphabétique conformément à la réglementation.
- Sur chaque plaque individuelle est rappelé le n° de boîte aux lettres : afin que le facteur puisse se diriger sans perte de temps vers la bonne boîte aux lettres.
- Avec chaque nom doit apparaître une information de localisation : étage, n° de porte, ou tout simplement n° d'interphone. Le but ici recherché est d'indiquer clairement au facteur où se trouve le destinataire d'un recommandé ou d'un colis à remettre en mains propres.
- Enfin, il convient de savoir que ce tableau nominatif n'est pas utile qu'aux services de La Poste mais aussi aux visiteurs et à d'autres intervenants, avec en tête les services d'urgence !

5. LES AUTRES CRITÈRES DE CHOIX

Les matériaux :

Tôle d'acier laqué ou mélaminé/stratifié « bois » – ou un panachage des deux. Privilégier un modèle standard en acier soit pour des raisons de solidité, soit pour des raisons d'économie. Privilégier le « bois » mélaminé ou mieux stratifié pour les environnements classiques et pour le grand choix de « décors ». Choisir un modèle acier renforcé « anti-vandalisme » dans les environnements sensibles. 4 classes de « solidité » ont été définies : Classe E (résistance à l'effraction – minimum obligatoire) et Classes V0 à V3 de résistance croissante au vandalisme.

Portillons :

Ouverture : L'ouverture à la française (c'est-à-dire quand l'axe du portillon se trouve à droite ou à gauche) est plus pratique que l'ouverture à l'italienne (ouverture vers le haut ou vers le bas) car elle permet de prendre son courrier avec une seule main. L'ouverture à l'italienne qui était très à la mode dans les années 60 est en voie de disparition.

Système de fermeture du portillon : les modèles les plus simples ferment avec une serrure (dite batteuse) et une simple gâche. Il existe des modèles plus élaborés, et abordables, où la fermeture s'effectue sur toute la hauteur du portillon.

La maintenance :

C'est un critère très important : Usure naturelle, vandalisme, occupant qui part sans rendre sa clé de boîte aux lettres, tags, traces de colle indélébiles sur les porte-étiquettes... tels sont les incidents courants subis par les batteries de boîtes aux lettres. Assurez vous de la pérennité de l'entreprise qui vous posera votre nouvelle batterie, et surtout, assurez vous de sa réactivité. Choisissez de préférence un prestataire dont la maintenance représente une grande partie de son activité et qui a des références à vous montrer.

La mise à jour :

D'expérience, une batterie propre, avec plaques gravées (et non des bouts de papier collés), et tableau nominatif ordonné et lisible sera respectée. Réagissez dès les premières dérives ou dégradations afin que votre batterie vous fasse un usage prolongé. N'oubliez pas que la première chose que l'on voit en entrant dans un immeuble, c'est l'état des boîtes aux lettres, de l'interphone et du tapis quand il y en a.

Prix :

Ils sont extrêmement variables. Et la pose représentant une composante importante du prix total, le coût individuel est d'autant plus petit que le nombre de boîtes est grand. Pour un modèle de moyenne gamme, il faut compter entre 120 et 180 € TTC par boîte, installation en applique et signalétique comprise, pour les batteries de rénovation. Et 150 € TTC à 200 € TTC pour les batteries à ouverture totale.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

►► Liste à la fin de ce guide

VI.2. Boîtes à colis connectées

Introduction

Depuis la première « vente en ligne » en 1995 (un livre depuis le site “Amazon”.. !) le chiffre d'affaire du e-commerce est passé de 57Mds d'euros en 2014 à 1147 Mds en 2022, ceci malgré les turbulences économiques variées subies ces dernières années. Ce sont, en 2022, 42M d'utilisateurs qui adoptent ce mode d'achat ou d'échange et dont la pratique s'est trouvée renforcée par la crise du Covid. Avec 1.7Mds d'objet livrés en B2C1 pour 2021 on a donc un ratio de plus de 40 colis par utilisateur et par an (contre 16 en 2017).

Dans les grandes villes la chaîne logistique est désormais bien maîtrisée par les e-commerçants et transporteurs, la livraison du dernier kilomètre s'est drastiquement améliorée par rapport aux difficultés rencontrées depuis l'émergence de ce mode d'achat.

L'apparition de multiples points relais localisés dans des commerces disséminés dans la ville a permis de gérer la principale difficulté de cette activité, en l'absence d'une loge de gardien ou à des horaires variables : l'absence du domicile au moment de la livraison.

De même ces points relais assurent la collecte des envois en C2B (retours) et en C2C¹ (ventes en seconde main, échange..) avec des horaires d'ouverture et des modalités de dépôt plus faciles que ceux proposés par l'opérateur institutionnel.

Il est à noter qu'un service est maintenant proposé par La Poste, quand on dispose d'une boîte à lettre individuelle il est possible, après avoir signalé ce souhait en ligne, d'y déposer son colis qui sera récupéré par un des préposés, seuls à avoir un accès libre aux boîtes à lettres. Gageons qu'à terme La Poste passe des accords avec d'autres opérateurs pour leur permettre d'accéder à cette facilité.

En l'absence de boîte à lettre dans l'immeuble, si ce service est assuré par le personnel lié à l'immeuble, ou pour permettre des livraisons sécurisées, l'installation de consignes connectées dans le hall de l'immeuble est maintenant possible. Ces 'armoires' permettent les retraits ou les dépôts qui sont ainsi sécurisés et 'tracés'.

Ces équipements nécessitent généralement une alimentation électrique et une liaison internet (filaire, Wifi ou GSM) mais certains sont complètement autonomes peuvent dans certains cas accepter des colis volumineux et ou plusieurs petits colis.

L'émergence de ce type d'équipement se fera si et seulement si un accord et une normalisation des accès sont trouvés par les opérateurs de livraison (et maintenant de collecte) dits 'du dernier kilomètre' afin que le dépôt et le retrait soit aussi simple qu'une lettre à la poste. Ce type d'accord a été trouvé dans le domaine de la fibre pour la réalisation des infrastructures il faut espérer que les gains de productivité et de volumes attendus soient suffisamment motivant pour qu'une solution soit trouvée.

Les copropriétés qui souscriront à cet investissement devront prévoir un budget d'achat (ou de location) ainsi qu'un contrat de maintenance, lequel sera sans doute délivré par le fabricant avant que cet équipement ne se généralise et que les mainteneurs 'généralistes' ne les incluent à leurs offres de prestations.

¹ B2C (prononcer 'bi tou ci', Business To Consumer : de l'entreprise vers le client particulier ; C2C : de particulier à particulier, B2B d'entreprise à entreprise)

Typologies de systèmes de consignes à colis

Selon la typologie d'immeuble, le budget, les impératifs esthétiques, ou le besoin de flexibilité et évolutivité, deux grandes typologies de systèmes cohabitent à ce jour :

► SYSTEMES A CASIERS INDIVIDUELS OU INDIVIDUALISABLES (AVEC TRAVAUX)

Description

Ces systèmes se présentent sous la forme d'une grande armoire contenant des blocs de casiers dont le nombre est déterminé par le nombre d'appartements de l'immeuble. Ils sont habituellement positionnés dans le hall d'entrée ou le sas de boîtes aux lettres, à condition que ce dernier soit suffisamment grand. Ils possèdent en général un pupitre digital tactile en leur centre pour le pilotage et le contrôle du système, et s'apparentent en quelque sorte (au niveau format et conception) aux systèmes Amazon Lockers que l'on peut désormais voir notamment dans certains centres commerciaux. Ils nécessitent dans la grande majorité des cas que le fabricant possède des accords avec l'ensemble des livreurs autorisés à y déposer un colis et ne sont à cet égard malheureusement pas totalement agnostiques (toutes les sociétés de livraison n'étant pas partenaires de ces systèmes et ne pouvant donc livrer à l'intérieur).

Ces systèmes sont largement personnalisables au niveau esthétique, et peuvent être intégrés visuellement dans les parties communes intérieures de l'immeuble. Ils nécessitent des travaux spécialisés d'installation inhérents à (i) leur grande taille, leur nécessité de raccordement (ii) à une source électrique ainsi qu'à (iii) un réseau internet (WiFi, ethernet ou 3/4G).

Ils sont généralement vendus par le fournisseur avec un service de pose, installation et paramétrage, et font ensuite l'objet d'un contrat de maintenance annuel.

Prix

Compter de 10 000 à 20 000 euros à l'achat selon les options retenues, pose et mise en service compris, pour l'équipement d'un immeuble de 30 lots, ainsi que 500 à 1 500 euros par ans de maintenance, facture internet et consommation électrique.

Destination/ Recommandation

La grande taille de ces systèmes, les travaux et infrastructures nécessaires à leur utilisation (électricité, internet), ainsi que leur prix d'acquisition significatif, les destinent principalement à la promotion immobilière ou aux lourdes rénovations, qui permettront de prévoir en amont et budgétiser leur installation.

Par ailleurs, il faut rester vigilant sur l'absence de modularité proposée par ces solutions.

Une fois le système installé, il est difficile et très coûteux de revoir le nombre de casiers ou la dimension de ces derniers.

► SYSTEMES A CASIERS PARTAGES (SANS TRAVAUX)

Ces systèmes se présentent sous la forme de box collectives d'environ 1m de haut par 50 cm de largeur et profondeur, disposant d'un clavier numérique et d'un microcontrôleur Bluetooth.

Ils sont pilotés via une app smartphone gratuite par les habitants de l'immeuble, qui en contrôlent l'ouverture en Bluetooth.

Les livreurs disposent quant à eux d'un code clavier à usage unique leur permettant d'ouvrir la box de façon ponctuelle pour y déposer (ou récupérer) un colis.

Ces systèmes ne sont pas connectés de façon permanente à internet et ne nécessitent donc pas de connexion internet. Ils sont en outre autonomes en énergie, fonctionnant sur pile (autonomie ~2 ans).

Chaque box est conçue pour desservir jusqu'à 10 appartements simultanément, puisque son format mutualisé lui permet d'accueillir plusieurs livraisons pour différents destinataires en même temps, à la façon d'un mini-local à colis commun, mais que ne peuvent ouvrir les usagers qu'en cas de livraison avérée, grâce à un système intelligent de contrôle des ouvertures.

L'ensemble des activités de dépôt et retrait de colis est monitoré et disponible à la consultation par tous les utilisateurs d'une box, directement dans l'app de contrôle. Un chat permet en outre aux utilisateurs de dialoguer en cas de besoin spécifique (ex : récupération de colis par un voisin en période de vacances).

Ces systèmes très compacts peuvent être installés en intérieur comme en extérieur (ex : cour ou jardin), étant résistants aux UVs et à la pluie. Ils doivent néanmoins être installés à un endroit de passage obligé du livreur (ex : sous les BAL, dans le sas d'entrée, en pied de cage d'escalier, dans un couloir de passage principal, dans une cour d'accueil, sous une devanture, etc.). Ils ne nécessitent aucun travaux spécifiques ni raccordement dédié (installables directement par n'importe quel ouvrier de copropriété au moyen de 4 simples vis de fixation murale). Un choix de couleurs est possible selon les attentes de la copropriété.

Le nombre d'unités à installer est directement fonction du nombre de logements (1 unité pour 10 logements maximum), et peut évoluer dans le temps pour le cas où les besoins de l'immeuble grandissent, chaque casier étant entièrement autonome.

Ils sont proposés à la location, permettant d'éviter les débours d'acquisition, et la maintenance, l'assurance du système contre le vandalisme, l'évolution du matériel, ainsi que l'ajout de nouveaux services (ex : retour à domicile) sont inclus dans le forfait locatif.

Prix

Compter 990 EUR/ an tous les 10 logements, maintenance, assurance et évolution hardware/ software compris

Destination/ Recommandation

Le faible encombrement, l'installation sans travaux, la simplicité d'utilisation ainsi que la formule locative sans vote de budget dédié, rendant l'installation évolutive et flexible dans le temps, destinent ces systèmes principalement à l'habitat existant et à l'adjonction de nouveaux services sans refonte des parties communes.

VI.3. La fibre optique

1. LA FIBRE OPTIQUE, OÙ EN EST-ON ?

I. QU'EST-CE QU'UNE FIBRE OPTIQUE ?...

Une fibre optique est un fil très fin en verre ou en matière synthétique recouvert d'une gaine et d'un fourreau de protection. Elle transmet la lumière par réflexion de celle-ci sur les parois de la fibre. En modulant l'intensité de la lumière, il est possible d'acheminer des signaux de communication (téléphonie, internet, télévision, visiophonie) sur des centaines, voire des milliers de kilomètres du fait des pertes très faibles de signal. Si le principe de la fibre optique est assez ancien, il n'a pu être vraiment exploité qu'à partir des années 70 par le développement de verres très performants ainsi que des lasers et des diodes lumineuses, qui sont les sources de lumière utilisées dans les fibres.

II. QUEL EST L'INTERET DE LA FIBRE OPTIQUE ?...

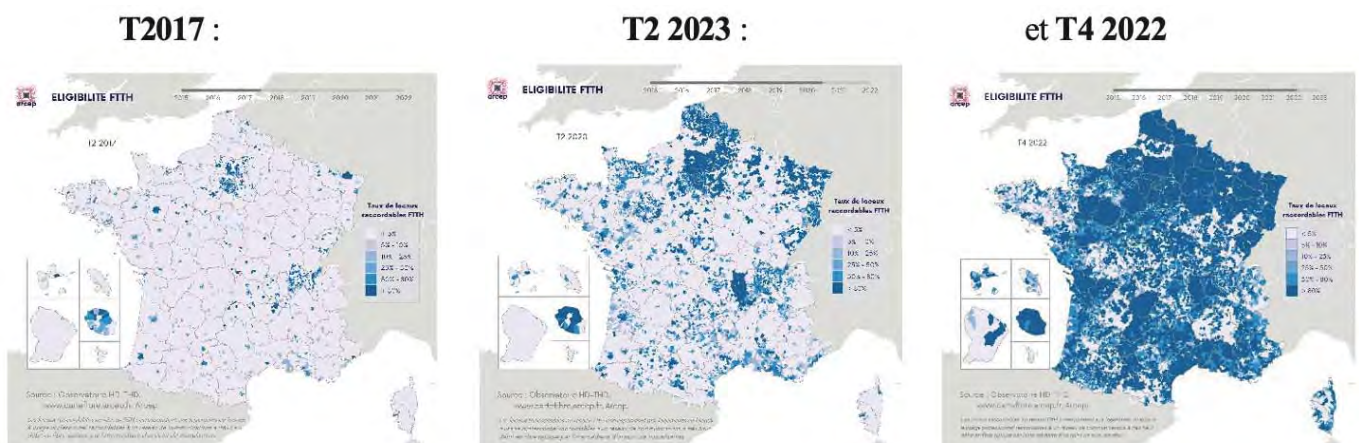
Les transmissions téléphoniques utilisent depuis fort longtemps des paires (en général quatre paires) de fils de cuivre torsadés en hélice et entourés d'une gaine protectrice. Ce type de conducteur a l'avantage de la simplicité, ce qui a permis son déploiement universel en téléphonie et - plus récemment - pour la transmission des signaux internet et télévision.

Il possède toutefois des inconvénients tels que poids, encombrement et surtout débit limité et pertes importantes. Ces deux derniers points limitent son utilisation pour l'internet et la télévision. A titre d'exemples, les 28 Mbps (mégabits par seconde) annoncés par votre opérateur internet ne dépassent guère 22 Mbps en pratique (débit IP) en raison des signaux de contrôle et de correction. Plus grave, ce débit chute rapidement avec la distance à votre central téléphonique : n'espérez guère plus de 11 Mbps IP à 2 km. du central 2 Mbps au-delà de 4 km et du haut débit tout court au-delà de 5 km.

Avec des débits se mesurant en dizaines de Gbps (gigabits par seconde) et une atténuation 150 fois inférieure, la fibre optique se présente donc comme le conducteur idéal en termes de débit comme de perte par rapport au réseau cuivre.

III. Point sur le déploiement de la Fibre en 2025

Evolution de la couverture fibre entre 2022 et 2025 :



La progression du déploiement de la fibre FTTH¹ est spectaculaire ces dernières années et cela essentiellement grâce au « Plan fibre » et à la disparition actée depuis 2018 du RTC².

Ainsi le « **plan fibre** » du gouvernement, aussi appelé par l'acronyme PFTHD³, et couvrant l'intervalle 2020 à 2025 a comme objectifs les étapes suivantes :

- échéance 2020 : garantir à tous un accès « **au bon haut débit** » (>8 Mbit/s) ou au « **très haut débit** »
- échéance 2022 : infrastructures numériques de pointe sur l'ensemble du territoire (30Mbit/s)
- avant 2025 : généraliser la fibre optique sur l'ensemble du territoire

Durant la décennie 70, avec le programme Delta LP (accroissement du réseau téléphonique national), la France vécut la même évolution quantitative (maillage du territoire) et qualitative (commutation numérique, Minitel, norme GSM).

Mais, suite à la privatisation progressive de l'opérateur d'infrastructure téléphonique (ex **France Télécom**, ex **PTT**, ex **P&T** et enfin **Orange**) et la disparition de l'obligation d'entretien du réseau cuivre (RTC) qui lui incombait l'état a décidé d'abandonner peu à peu la « solution cuivre », par laquelle transitait aussi l'ADSL⁴ au profit de la fibre.

Cette décision se concrétise maintenant par :

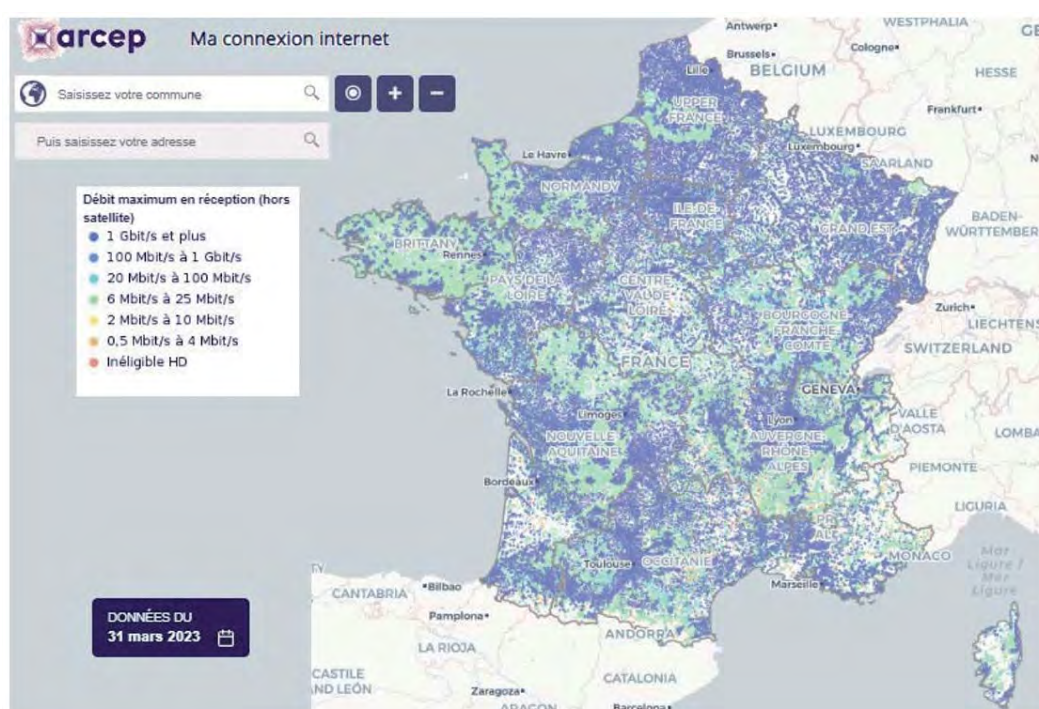
- la généralisation depuis 2018 de l'obligation pour les constructions neuves de pré-câbler tous les logements et locaux commerciaux en fibre
- l'impossibilité de souscrire un abonnement téléphonique simple hors d'une solution voix sur IP imposant donc une « box » informatique, y compris pour un transfert de ligne.

Ces 2 facteurs, Plan Fibre + fin du RTC concourent donc à une amélioration « mécanique » du maillage du territoire

Parallèlement à cette accroissement de la demande et pour éviter une trop grande dispersion d'énergie de la part des opérateurs d'infrastructure, laquelle aurait été forcément contre-productive, une mutualisation des réseaux d'infrastructure a été organisée.

Ainsi, sur un territoire ou un quartier donné les **FAI**⁵, en contact avec l'utilisateur final, utilisent tous la même infrastructure de raccordement dont la responsabilité de l'implantation du raccordement FTTH et de la maintenance incombe à un seul opérateur (opérateur d'infrastructure et/ou opérateur d'immeuble).

Cette organisation est bien sûr régulée par l'**ARCEP**⁶ sur le site de laquelle vous pouvez connaître les coordonnées de l'opérateur d'infrastructure dont votre immeuble dépend : <https://www.arcep.fr>



2. PROCESSUS DE RACCORDEMENT FINAL

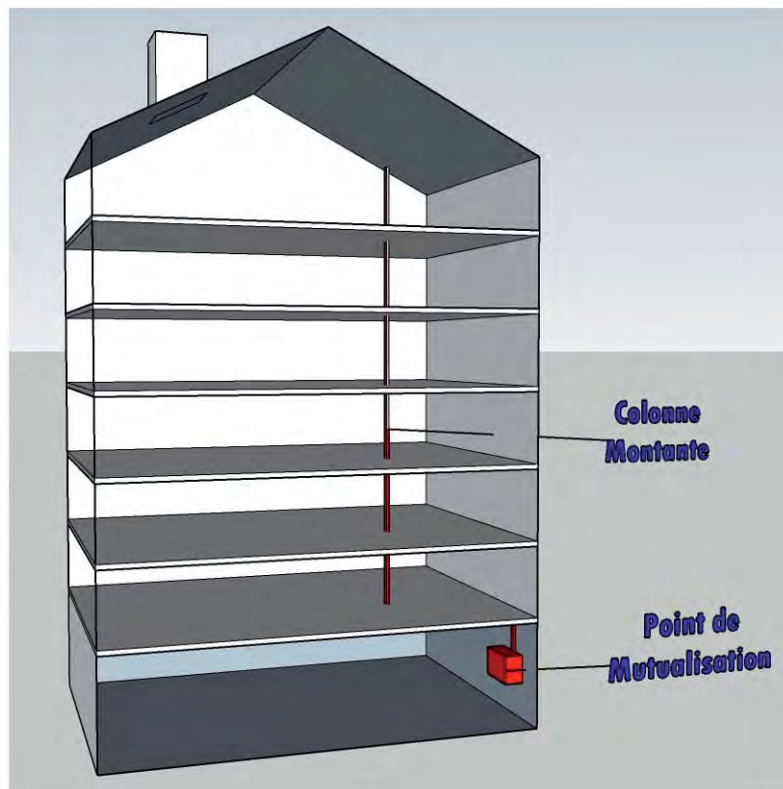
Dans la pratique, l'utilisateur final a toujours le choix de son FAI qu'il soit ou pas l'opérateur d'immeuble ou d'infrastructure. C'est à ce FAI qu'il doit s'adresser pour raccorder son logement.

Si son logement était précédemment « fibré », il suffira juste de contacter le FAI pour lui indiquer votre adresse, le technicien n'interviendra que sur l'armoire de pied d'immeuble pour le cas échéant modifier le « jarretière » (la connexion de « votre » fibre avec le module opérateur du FAI), le cas échéant il « injectera » un signal lumineux depuis le logement pour identifier la fibre concernée dans l'armoire commune et s'assurer de sa bonne connexion.

Si le logement n'est pas encore fibré mais que la fibre est présente dans votre immeuble, le technicien procédera au raccordement de ce logement en acheminant la fibre :

- dans les gaines en attente si elles existent,
- par les goulottes horizontales prévues si elles ont été posées lors du fibrage de l'immeuble.

Il faut bien garder à l'esprit que l'opérateur d'infrastructure n'a à sa charge que la mise en place du point de mutualisation (PM) et la colonne montante depuis le PM et jusqu'au dernier étage (y compris les boîtes permettant les départs horizontaux vers les portes palières et les couloirs) :



Il incombe donc à la copropriété de mettre en place l'infrastructure permettant aux différents fournisseurs d'accès de passer les fibres depuis les PM jusqu'à la pénétration dans le logement.

Dans les immeubles dépourvus de réseaux encastrés, **la pose de goulottes est donc indispensable.**

¹ FTTH : « Fiber To The Home » : fibre dans le logement FTTH

² RTC : « Réseau Téléphonique Commuté » : réseau 'cuivre' géré

³ PFTHD : Plan Fibre Très Haut Débit.

⁴ ADSL : Asymmetric Digital Subscriber Line.

⁵ FAI : Fournisseur d'Accès Internet

⁶ ARCEP : Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes.

Pour éviter d'avoir des poses « sauvages », la copropriété doit dès lors que l'installation de la fibre est actée, initier les travaux de pose de ces goulottes dans l'ensemble de l'immeuble, ce qui implique donc que cette décision soit approuvée en AG en même temps que la convention de la fibre (le coût des travaux de goulottes étant à payer par la copropriété).

Une concertation avec l'opérateur d'infrastructure est donc indispensable pour obtenir de sa part un cahier des charges technique qui définira l'implantation de ces goulottes, et leurs caractéristiques.

En effet, contrairement aux câbles électriques, les fibres optiques bien que souples ne peuvent être « pliées ». On considère en générale qu'un rayon de courbure minimum de 15 fois le diamètre de la gaine est nécessaire. Ainsi pour une gaine classique de 4 mm, un rayon de courbure minimale de 60 mm est requis.

Le choix du type de goulotte et des dimensions nécessaires pour « négocier les angles » sans stresser la fibre et donc important. Il faut prendre aussi en compte le nombre de fibres à passer immédiatement mais aussi plus tard du fait de la possible augmentation des besoins, par exemple un usage « professionnel » du logement (télétravail par exemple) qui impose l'usage d'un second FAI dans le logement.

Il arrive aussi dans certains immeubles récents que le cheminement de la fibre ait été prévu, mais que la fibre n'ait pas été « tirée » jusqu'au logement. Si on découvre alors que la gaine devant accueillir la fibre est bouchée, le recours à une goulotte apparente est alors à envisager.

Il est donc judicieux quand la fibre « arrive sur un immeuble » de rapidement prendre contact avec l'opérateur d'infrastructure pour connaître les éléments qui seront à la charge de la copropriété pour arriver le jour J avec l'ensemble de l'infrastructure « horizontale » terminée.

Si un résident commande à son FAI une installation, en l'absence de goulotte la pose se fera en collant la fibre à la colle chaude dans les parties communes... l'intégration ultérieure de telles fibres après la pose des goulottes est compliquée et souvent conflictuelle.

3 APRÈS L'INSTALLATION

« Comment mettre de l'ordre dans « vos plats de nouilles » en fibre optique ? »

De plus en plus de responsables de copropriété se plaignent des désordres régnant dans les points de mutualisation ou les boîtiers de dérivation de la fibre optique au niveau des paliers ce qui engendre des ruptures de connexion à la fibre optique et donc à internet, généralement suite à l'intervention du technicien d'un opérateur commercial venant raccorder un nouveau client.

I. L'ORIGINE DES DÉSORDRES CONSTATÉS

Les points de mutualisation de la fibre optique au sein d'un immeuble sont les armoires dans lesquelles sont raccordés :

- Les réseaux de fibre optique des opérateurs d'infrastructure sont raccordés à partir de la voirie publique ;
- Les raccordements des boîtiers d'étage pour les grosses copropriétés ou des box optiques des appartements pour les petites copropriétés.

C'est cette multiplicité des raccordements, que l'on qualifie « de plats de nouilles », qui est à l'origine qui règne dans les points de mutualisation ce qui engendre de nombreux problèmes de connexion.

Quand un résident s'abonne à l'offre d'un opérateur commercial (Orange, SFR, Free, ou Bouygues), un technicien sous-traitant de l'opérateur retenu vient raccorder la box du client au boîtier d'étage ou au point de mutualisation.

C'est au cours de cette intervention que se produisent les incidents à l'origine de ces désordres

- Le technicien relie le client à la mauvaise prise ce qui coupe la connexion d'un autre abonné ;
- Il n'y a plus d'emplacement de raccordement libre ce qui conduit le technicien à débrancher un autre utilisateur pour récupérer son connecteur ;
- À cause d'erreurs de manipulation, des supports peuvent se briser, des fibres être arrachées, des connecteurs abîmés ;
- Les portes des armoires peuvent être endommagées lorsque le technicien ne dispose pas de la clé pour y accéder ;
- Les câbles de raccordement (jarretières) sont mal positionnés ou non réglementaires ;
- Les matériels devenus inutiles ne sont pas retirés.

Tous les intervenants « fibre » qui travaillent sur l'installation de votre immeuble sont de fait des sous-traitants du gestionnaire d'infrastructure de qui vous dépendez et ceci même si ils sont missionnés par un FAI complètement différent. Il est donc important en cas de difficulté avec votre installation (interventions non conforme, couvercle de goulotte non remplacés, PM en désordre) de vous retourner systématiquement vers l'opérateur d'infrastructure.

II. LES MESURES PRISES PAR L'ARCEP, LE « GENDARME » DU SECTEUR

Sous la pression de l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes), les opérateurs commerciaux se sont réunis pour définir un mode opératoire à appliquer lors des interventions et pour engager un plan de formation des techniciens qui, du fait de la forte demande actuelle, n'avaient pas été suffisamment formés lors de leur prise de fonctions.

Selon les mesures arrêtées par l'ARCEP, c'est en principe l'opérateur d'immeuble ayant réalisé le fibrage des parties communes qui doit veiller à ce que le désordre n'affecte pas les points de mutualisation et les boîtiers optiques d'étages.

De plus, chaque technicien doit photographier l'installation avant et après son passage. Des audits seront réalisés et des sanctions allant jusqu'à l'exclusion pourront être prises à l'encontre des sous-traitants générant des désordres.

En collaboration avec des opérateurs et des organismes paritaires qui travaillent sur le sujet un nouveau guide de l'ARC Nationale sur la fibre sera bientôt édité pour aider au mieux les copropriétés dans cette mutation technique.



Pour en savoir plus, lire :

►► Le guide « La fibre optique en copropriété » (2021)

VI.4. Les antennes de téléphonie mobile les nouveautés via la Loi Macron

I. Introduction

La Loi Macron du 6 août 2015 (2015-990) est venue modifier la Loi du 10 juillet 1965 en définissant la majorité requise pour l'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile, par un opérateur agréé, sur le toit d'un immeuble en copropriété.

II. Petit rappel sur les difficultés d'implantation et les majorités invoquées par les syndicats de copropriété

Alors que chacun de nous veut utiliser son téléphone mobile en toutes circonstances et en tous lieux, les opérateurs de téléphonie mobile sont régulièrement confrontés aux difficultés d'implantation d'antennes relais, entre autre dans les milieux urbains.

Quand aux syndicats des copropriétaires, leurs assemblées générales hésitent sur le choix de la majorité nécessaire aux fins d'autoriser un tel opérateur à s'implanter sur leurs toits.

Sur les recours engagés par les copropriétaires de l'immeuble concerné ou des riverains, suite à la mise en place d'une antenne relais.

Un jugement important a été rendu le 14 mai 2012 par le Tribunal des conflits. Celui-ci n'a pas statué sur la majorité nécessaire, mais sur le tribunal compétent (judiciaire ou administratif) pour instruire une demande de contestation relative à la mise en place d'une antenne relais.

Ce tribunal a tranché sur le principe de répartition des compétences respectives entre ces 2 ordres, il a ainsi défini que la compétence de l'ordre judiciaire serait limitée aux 2 seuls cas suivants :

- indemnités pour dommages causés par l'installation ou le fonctionnement d'une station radioélectrique ;
- cessation de troubles anormaux de voisinage (implantation irrégulière ou fonctionnement non conforme et preuve de nuisances et inconvénients anormaux autres que ceux afférents à la protection de la santé publique et brouillage préjudiciable),

Sur la majorité requise, la aussi plusieurs décisions judiciaires ont dans un premier temps imposé l'unanimité (CA Paris 7 avril 2005), puis validé la double majorité de l'article 26 (CA Paris 3 fév 2010) et pour finir, certaines ont même retenu la majorité absolue de l'article 25 !

III. Majorité nécessaire pour autoriser un opérateur à implanter une/des antennes de téléphonie mobile sur le toit

La loi Macron a donc éliminé le doute en ajoutant sous l'article 25 le texte qui permet dorénavant « l'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public » ;

Cette décision pourra même être votée à la simple majorité de l'article 24, puisque les dispositions du dernier alinéa de l'article 25-1 (second vote immédiat si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat) trouvent à s'appliquer.

On passe donc en quelques années, de la double majorité à la quasi simple majorité !

VI.5. Véhicules électriques ou hybrides rechargeables (VE/HR)

1. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS ?

QUELLES SONT LES SOLUTIONS TECHNIQUES ?

COMMENT BIEN RÉDIGER LES QUESTIONS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À FAIRE INSCRIRE DANS L'ORDRE DU JOUR DE LA CONVOCAZIONE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Introduction

Cet article évoque le cadre général relatif aux infrastructures de recharge des véhicules électriques en copropriété. Outre les questions réglementaires, les solutions techniques et les aides existantes y sont abordées. Nous vous conseillons, pour approfondir la question, de lire notre guide «*Les infrastructures de recharge des véhicules électriques en copropriété*», édition de 2024.

Il décrit plusieurs nouvelles mesures d'incitation au déploiement des bornes de rechargement des véhicules électriques qui viennent d'être mises en œuvre :

- le renforcement du droit à la prise de chargement électrique (décret du 24 décembre 2020) ;
- les caractéristiques minimales des dispositifs d'alimentation et de sécurité des installations de rechargement des véhicules électriques et hybrides rechargeables devant être mises en œuvre pour permettre le pré-équipement des emplacements de stationnement (décret et arrêté du 23 décembre 2020) ;
- le crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose d'une borne de chargement électrique institué par la loi des finances de 2021.



I. Rappel des obligations réglementaires

Cet article se limite aux obligations que doivent remplir les propriétaires d'immeubles à usage d'habitation, ici les syndicats de copropriétaires.

Ne sont donc pas concernés les immeubles soumis à la réglementation du travail, ni les parkings publics.

L'article 69 de la Loi d'Orientation des Mobilités (n°2019-1428) dite loi LOM, promulguée le 24 décembre 2019, a renforcé le droit à la prise électrique institué par la loi Grenelle 2 et mis en application par le décret 2014-1302 du 30 octobre 2014.

Elle introduit une nouvelle obligation pour les copropriétés d'examiner en Assemblée générale, avant le 1^{er} janvier 2023, l'opportunité de réaliser une étude portant sur l'adéquation des infrastructures électriques existantes aux équipements de recharge et des travaux éventuels à réaliser à cet effet..

En dehors des mesures spécifiques à la copropriété, prescrites par les articles 24-5 et 25j de la Loi du 10 juillet 1965, ces obligations relèvent du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Pour les raccordements individuels (voir paragraphe C), c'est l'article 25b portant sur la réalisation de travaux dans les parties communes qui s'applique.

Lorsque l'immeuble dispose des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (VE/HR) ou des installations de recharge

électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic, **s'il reçoit une demande du conseil syndical ou de copropriétaires**, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique. A cette résolution sont joints les devis élaborés à cet effet et la convention de gestion de ces installations.

La loi LOM a également clarifié les possibilités de « refus légitime et sérieux » en créant l'article L113-16 du code de la construction et de l'habitation. Elle oblige également la copropriété à faciliter l'accès du prestataire sollicité par le locataire ou l'occupant de bonne foi pour réaliser une étude ou un devis.

Pour les bâtiments anciens

C'est à dire les immeubles dont le permis de construire a été « déposé » avant le 1er janvier 2012.

L'article 24-5 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose au syndic d'inscrire à l'ordre de l'assemblée générale la réalisation d'une étude « portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge, le cas échéant les travaux à réaliser à cet effet », ainsi que l'équipement des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Si la copropriété est dépourvue d'installation de recharge pour VE/HR, la potentielle installation se décide en AG à l'article 25-j de la loi du 10 juillet 1965 puis à l'article 25-1, en procédant immédiatement à un second vote, si la résolution n'a pas obtenu la majorité des voix mais qu'elle a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

Le raccordement au réseau de l'immeuble, pour celles qui sont pré-équipées et la pose de compteurs individuels sont votés à la majorité simple de l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965

Les autres textes réglementaires du CCH en vigueur sont :

- **L'Article L111-6-4 du CCH**, traitant du **droit à la prise** à l'initiative de tout locataire ou « occupant de bonne foi », (1)
- **L'Article L111-6-5 du CCH**, traitant de la mise en place d'une « **convention** » entre un prestataire et le syndicat des copropriétaires qui doit valider les conditions d'installation, de gestion et d'entretien des équipements de recharge, desservant un ou plusieurs utilisateurs,
- **Le Décret n°2020-1720 du 24 décembre 2020**, qui précise le régime applicable aux travaux relatifs aux recharges de véhicules électriques et à la convention préalable dans les immeubles collectifs.
- **Le Décret du 30 octobre 2014**

(1) L'occupant de bonne foi d'un logement loué est une personne qui n'a pas signé le bail de location du local, mais qui bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux après le décès ou le départ du locataire. A la différence de l'« occupant de mauvaise foi », qui occupe le logement sans aucun droit ni titre (comme un squatter par exemple).

L'ensemble des textes légaux peuvent être consultés à l'adresse suivante
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000024400356>

Pour les bâtiments neufs

C'est-à-dire les immeubles dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2012.

Les textes réglementaires du CCH en vigueur sont :

- **L'Article L111-5-2** : tout immeuble à usage d'habitation disposant de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doit être équipé de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel,
- **L'Article R111-14-2** : cette alimentation électrique et équipement minimal (TGBT –tableau général de basse tension), fourreaux chemin de câbles, ..) doivent permettre la recharge de VE/HR pour à minima 10% des places, qu'elles soient privatives ou communes ;
- **L'Article R111-3-8 du CCH** traite des possibilités du « motif légitime et sérieux »
- **L'Arrêté du 20 février 2012, art 2** : une puissance maximale de 4kW est requise par point de charge pour les VE/HR (mise en œuvre après le 1^{er} juillet 2012).

Rappel des principaux aspects réglementaires

- a) La réalisation de l'étude technique préalable à l'engagement des travaux est votée à l'article 24 soit à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.
- b) L'installation des bornes de rechargement électrique sur les places de parking est votée à l'article 24.
- c) La réalisation de l'infrastructure d'alimentation électrique des bornes est votée à l'article 25, à la majorité de toutes les voix des copropriétaires, si la majorité requise n'est pas atteinte mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est possible d'utiliser la passerelle mentionnée à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 (qui renvoie à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés).

II. Quels sont les différents systèmes possibles dans une copropriété existante (dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2012). Quels sont leurs avantages et leurs inconvénients ?

A) LE RESEAU DE RECHARGE DEDIE AUX VE/HR DENOMME RESEAU EN ARTERE

L'AG de la copropriété choisit un prestataire et conclut avec lui une convention, qui doit également être présentée en AG, de :

- mise à disposition d'un réseau de distribution électrique (pour VE/HR) jusqu'au point de charge individuelle ;
- gestion des abonnements privatifs pour chaque demandeur (copropriétaire ou locataire).

Deux possibilités s'offrent à la copropriété :

- 1^{er} cas : soit le prestataire propose une solution clé en mains ce qui inclut la création du Point De Livraison (PDL) d'ERDF. La contrepartie est que la copropriété pourrait avoir à signer une convention de longue durée avec le prestataire (au moins dix ans) ;
- 2^{ème} cas : soit la copropriété fait installer le PDL par le GRD et le met à la disposition du prestataire, ce qui permet à la copropriété de conserver la propriété de ses installations et de ne pas avoir à signer de convention de longue durée.

Ce PDL va permettre d'alimenter une armoire de distribution (TGBT ou Tableau Général Basse Tension), duquel partent plusieurs réseaux (artères) qui desservent à leurs tours plusieurs emplacements (dotés chacun d'un point de charge individuel). Le comptage se fait alors au niveau de chaque point de charge.

Le syndicat des copropriétaires met à la disposition du prestataire un local sécurisé, généralement un local technique pour y installer les armoires de distribution.

Du fait qu'il s'agisse d'un réseau totalement indépendant, la copropriété ne supporte aucun coût au niveau de son propre PDL desservant les parties communes et donc de son abonnement électrique d'origine.

L'utilisateur (copropriétaire ou locataire) souscrit un contrat individuel d'abonnement directement auprès du prestataire, qui va assurer la gestion complète de l'installation en aval du PDL du GRD et répercuter dans les frais d'usage toutes les dépenses relatives à la réalisation du réseau. La durée de ce contrat peut être

Le syndicat des copropriétaires n'est pas propriétaire de l'installation, il va signer une convention avec le prestataire dans laquelle il va éventuellement s'engager pour une certaine durée. Il faut donc bien faire attention au contenu et à la durée de celle-ci, ainsi qu'aux modalités de fin de contrat, de prestations....

Dans le cas d'une souscription à une offre clé en main, le prestataire retenu prendra en charge le comptage et la répartition des consommations.

B) LE RESEAU DE RECHARGE PARTAGE OU RESEAU EN ETOILE :

Contrairement à la solution précédente, il n'y a pas de création d'un PDL dédié mais raccordement sur le PDL existant qui dessert les parties communes (compteur des services généraux). Le réseau part donc du tableau électrique existant qui dessert et alimente une nouvelle armoire de distribution.

C'est la solution adoptée en cas de manifestation du droit à la prise par un résident ou un copropriétaire.

La copropriété doit choisir un prestataire selon les modalités décrites dans le paragraphe A afin d'assurer les relevés des consommations, lesquels seront présentés au syndic pour établissement d'une facturation

de consommation électrique au prestataire.

Un besoin supplémentaire de puissance et d'intensité va apparaître au niveau du point de livraison existant géré par le syndicat des copropriétaires au fur et à mesure des demandes réelles d'installations des points de charge.

Le syndicat de copropriétaires doit inclure des clauses dans la convention signée pour que d'éventuels besoins d'augmentation de puissance soit sans impact pour les résidents n'utilisant pas de recharge.

Structurellement cette solution est forcément limitée à quelques prises

Au niveau du comptage

Deux solutions peuvent être envisagées :

- **La première**, est de répartir la charge nouvelle de chaque « point de charge pour VE/HR » via un sous compteur électrique (par point) appartenant au syndicat et dont les frais de mise en place restent à la charge du syndicat ! Le nombre peut varier dans le temps en fonction des demandes ! Cette solution est délicate à mettre en œuvre pour des raisons financières. En effet, le syndicat aurait à effectuer le comptage et supporterait les coûts.
- **La seconde est d'imposer au prestataire un sous-comptage** certifié MID (norme de certification européenne concernant le comptage électrique) permettant à ce dernier d'effectuer la relève et de communiquer ces relèves au Syndic afin qu'il effectue la gestion des points de charge installés.

C) LE RACCORDEMENT INDIVIDUEL

Cela concerne principalement les copropriétés horizontales qui ne possèdent pas de parc de stationnement bâti clos et couvert. mais ce type de demande peut aussi être portée dans des copropriétés verticales.

La prise individuelle est alimentée directement depuis le logement du demandeur. C'est le compteur personnel qui enregistre la consommation, le syndicat n'est pas concerné. C'est le copropriétaire (ou le locataire) qui supporte l'intégralité des coûts et dans certains cas, cela ne lui sera pas possible compte tenu de la distance potentiellement importante entre son logement et son emplacement de parking, notamment pour des places de stationnement extérieures non boxées. Il devra également demander une autorisation, en assemblée générale, pour faire passer son câble électrique dans les parties communes (jardins, voirie..).

Cette solution n'est que peu envisageable et doit être très rigoureusement encadrée tant en terme de dimensionnement du réseau qu'en termes d'installation et de signalisation des conducteurs sous tension.

Cette solution n'est pas recommandée par l'ARC Nationale.

D) LA COLONNE HORIZONTALE

Cette solution portée par les GRD consiste à créer depuis le réseau public de distribution un réseau dédié à la distribution de l'électricité à chaque place de parking ou boxe. Le comptage se fait au moyen du traditionnel compteur Linky, un par place.

Depuis la parution le 2 juin 2023 du décret d'application de ce dispositif le mécanisme financier en est figé :

- 40% des travaux sont 'réfractés' et pris en charge sur le budget de la TURPE(1)
- le reste est imputé aux demandeurs d'un raccordement sous forme d'une quote-part résiduelle minima qui peut aussi être plafonnée si la puissance souscrite ne dépasse pas 9kVA
- le montant de ces quotes-parts est indépendant du nombre de demandeurs à un raccordement

Borne de recharge ou prise individuelle ?

C'est une question sensible dans la mesure où le parc de stationnement n'est destiné qu'au stationnement des véhicules, qu'ils soient électriques ou thermiques. Le choix d'installation d'une prise peut s'avérer moins onéreux mais entraîne la possibilité d'effectuer d'autres opérations que la seule recharge des VE/HR. Or, il s'avère que de nombreuses personnes utilisent les parcs de stationnement à d'autres fins, ce qui peut avoir des conséquences sur l'entretien et l'état du parc de stationnement.

III. Les aides

Depuis juillet 2019, le gouvernement accompagne l'équipement en infrastructures de recharge dans le résidentiel collectif par le biais des aides ADVENIR et de crédit d'impôts :

- Les programmes ADVENIR (collectifs et individuels) financent aujourd'hui l'équipement des parkings, tant pour les travaux d'infrastructure (à concurrence de 50 % ou 8 000 € + 75 €/place à partir de la 100^{ème} place) que pour les travaux de génie civil (50 % ou 3 000 €) ou encore pour l'installation de la prise ou de la borne (50 % ou 600 €) par prise.
- Un crédit d'impôt de 500 € sans condition de ressources complète le dispositif. Les dispositifs ADVENIR, incitatifs d'un déploiement d'IRVE résidentiels ont été prorogés. Le recours à des entreprises labellisées IRVE est nécessaire pour l'obtention de ces primes.

A noter que dans le cadre d'une solution 'Colonne Horizontale' la totalité des primes collectives se répartie à parts égales entre les demandeurs de DI (dérivation immédiate) c'est à dire ceux qui souscrivent une demande de dérivation avant le début des travaux, ceci afin de favoriser l'émergence de demandes dès l'origine de l'opération.

Dans le cadre de ces aides la remise d'un certificat de conformité sécurité et performance revêtu d'un visa par un organisme d'inspection est une condition préalable au financement d'une infrastructure collective en copropriété par ADVENIR. Il est conditionné à la réalisation d'un contrôle systématique sur site portant sur les règles de sécurité et les règles de performance. cette attestation est délivrée par l'Organisme 'Consuel' suite à une visite de contrôle de l'installation laquelle peut être réalisée par :

- Consuel
- Bureau Veritas
- Dekra

Si un contrôle relève une sécurité électrique ou une performance non-conforme, une contre-visite après confirmation de la réalisation des travaux correctifs sera à réaliser. Dans ce cas, la contrevisite portera sur la vérification des travaux correctifs.

Les infrastructures sur canalisation collective publique issue du réseau public de distribution et distribuant les points de livraison desservant les bornes IRVE de chaque utilisateur ne sont pas soumis à cette obligation, le GRD (Gestionnaire de réseau de distribution d'énergie) assurant la conformité de l'installation.

Dans le cas d'une colonne horizontale, chaque utilisateur du compteur devra demander une attestation 'Consuel' pour l'installation située après le compteur et le disjoncteur du GRD, l'absence de cette attestation inhibant la mise en service du compteur par le GRD.

Outre les aides du programme ADVENIR, les travaux d'installation de bornes de recharge ou de prises renforcées bénéficient d'un taux de TVA réduite (5,5%) pour peu que l'installateur soient qualifié IRVE. Par ailleurs, localement, il existe des aides de la part des collectivités.

Depuis janvier 2022, la Caisse des Dépôts et Consignations, à travers sa « banque des territoires », a lancé le dispositif Logivolt. Il s'agit d'un dispositif pré-finançant l'infrastructure collective nécessaire.

Ainsi, seuls les copropriétaires ou locataires utilisant les bornes participent à son remboursement.

Logivolt a un réseau d'opérateurs référencés, qui se chargent d'installer et de gérer les bornes.

Suite à l'arrivée de ce nouvel acteur, qui a bousculé les pratiques, les opérateurs qui ne sont pas référencés chez Logivolt, proposent chacun des solutions similaires, avec un préfinancement de la partie collective.

IV. Rédaction de la question et de son projet de résolution

- **1^{er} cas : Choix d'une solution** de mise à disposition d'une installation électrique « clé en mains » dédiée exclusivement à la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables (système en artère ou étoile).

A l'initiative du syndicat des copropriétaires, via le syndic ou le conseil syndical lors de l'élaboration en commun de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Rappel :

Les dispositions de l'article 10 du Décret du 17 mars 1967 imposent que soient notifiés au syndic (envoi par LRAR) pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale : la/les questions ainsi que le/les projets de résolutions et des documents précisant l'implantation et la consistance des travaux

Question

Approbation de la convention pour mise à disposition d'une installation électrique dédiée exclusivement à la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, pour les copropriétaires, locataires ou occupants de bonne foi, d'emplacement de parking à usage privatif.

Projet de résolution (vote à la majorité de l'article 25j puis 25-1 si nécessaire)

L'assemblée générale approuve la convention de la Société X, pour mise à disposition d'une installation électrique dédiée exclusivement à la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, pour les copropriétaires, locataires ou occupants de bonne foi, d'emplacement de parking à usage privatif.

(nota)

Il est inscrit autant de projet de résolution qu'il y a de propositions de conventions, sachant que c'est la résolution qui aura obtenu le plus grand nombre de tantièmes qui sera retenue.

(nota)

Dans ce cas, le prestataire dispose du droit permanent d'implanter 1 prise individuelle pour chaque demandeur qui conclut avec lui un contrat de prestations de services pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

► 2^{ème} cas : **Choix de la solution préconisant que le PDL est la propriété de la copropriété et le reste de l'installation à la charge d'un prestataire**

Question

Il est proposé à l'assemblée générale de délibérer sur la mise en place d'un service de recharge pour véhicule électrique au sein de la copropriété. Ce service devra permettre, ainsi que l'indique la loi, un sous-comptage de l'électricité consommée et permettre la relève de cette consommation électrique afin de remboursement auprès du Syndic de notre copropriété. Le raccordement électrique devra se faire au niveau du TGBT jusqu'à chaque emplacement de stationnement pour tout copropriétaire qui en ferait la demande. Le coût des travaux d'installation restera à la charge de chaque copropriétaire demandeur sauf avis contraire de l'assemblée générale.

Projet de résolution (vote à la majorité de l'article 25j puis 25-1 si nécessaire)

L'assemblée générale approuve la convention de la Société X, pour mise à disposition d'une installation électrique raccordée au TGBT (dédié ou commun) à la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, pour les copropriétaires, locataires ou occupants de bonne foi, d'emplacement de parking à usage privatif.

► 3^{ème} cas : **Copropriété horizontale**

Autorisation donnée à Mr X copropriétaire (ou locataire/occupant de bonne foi de Mr Y), pour le lot d'emplacement privatif de parking n° Z (lot n° L) de **procéder à la mise en place d'une installation électrique privative**, pour alimenter exclusivement son véhicule électrique ou hybride, depuis son logement (lot n° X).

projet de résolution (voté à la majorité de l'article 25b)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier joint, comprenant, devis, plans, descriptif détaillé, ...

autorise Mr X copropriétaire (ou locataire/occupant de bonne foi de Mr Y), à procéder sur l'emplacement privatif de parking n° Z (lot n° L), à la mise en place d'une installation électrique privative, pour alimenter exclusivement son véhicule électrique ou hybride, depuis son logement (lot n° X).

► **4^{ème} cas :** Demande de raccordement d'une installation privative sur le réseau de recharge électrique existant de la copropriété.

Autorisation donnée à Mr X copropriétaire (ou locataire/occupant de bonne foi de Mr Y), pour le lot d'emplacement privatif de parking n° Z (lot n° L) de **raccorder son installation électrique privative** pour alimenter exclusivement son véhicule électrique ou hybride rechargeables, **à l'armoire de distribution** dédiée à cet effet et située dans les parties communes du parking.

projet de résolution (vote à la majorité de l'article 24-5)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier joint, comprenant, devis, plans, descriptif détaillé, ...

autorise Mr X copropriétaire (ou locataire/occupant de bonne foi de Mr Y), à procéder au raccordement de son installation électrique privative pour alimenter exclusivement son véhicule électrique ou hybride rechargeables, à l'armoire de distribution dédiée à cet effet et située dans les parties communes du parking.

V. Pièces à joindre à la convocation de l'assemblée générale

Pour le syndicat des copropriétaires,

- la/les conventions de prestataires pour la mise en place d'un réseau d'alimentation électrique pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- les devis de mise en place d'une armoire de distribution permettant le raccordement d'un nombre limité de câbles individuels et privatifs d'alimentation électrique pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, qui seraient demandée par des copropriétaires, locataires ou occupants de bonne foi.

Pour le copropriétaire (ou locataire/occupant de bonne foi), en sus de la question et du projet de résolution figurant dans l'ordre du jour, une convention qui devra être ratifiée par le Syndic après vote et un schéma descriptif de l'installation envisagée. Celui-ci devra alors comprendre pour le moins : organe de coupure tel qu'il peut être préconisé par les normes EV Ready (Bureau Veritas – disjoncteur différentiel notamment), nature du câble électrique et des fourreaux de protection, organe de sécurité au droit de la prise située à l'emplacement privatif, ...). Le syndicat des copropriétaires (via le syndic avant l'envoi des convocations) ou l'assemblée générale à l'instant du vote, pourra aussi compléter le projet de résolution par :

- Un engagement écrit du demandeur, par lequel il accepte de faire réaliser les travaux à sa charge
- Un engagement de contrôle de l'installation tous les 2 ans par le professionnel qui a effectué l'installation (entreprise spécialisée ou électricien). Ce dernier délivrera une attestation de bon état et de fonctionnement électrique (tests de sécurité...).

Cas de demande individuelle après AG

Le décret n°2020-1720 du 24 novembre 2020 indique que le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer à une demande individuelle sauf pour motif légitime et sérieux, par exemple l'existence d'une installation collective ou parce que le syndicat a une étude en cours et que l'installation collective sera faite dans un délai raisonnable. Dans le cas où la notification est envoyée par LRA au syndic, celui-ci a trois mois pour s'opposer.

Il faut donc être vigilant et, à minima, que le syndic prenne contact avec le conseil syndical pour étudier toute demande et que le syndicat des copropriétaires ne soit pas saisi au dernier moment pour cela. Il faut être vigilant car les motifs de refus doivent être justifiés au Tribunal de proximité (ex-Tribunal d'Instance) du lieu de la résidence, ce qui peut entraîner des frais inutiles.

Tout questionnement ou demande de soutien doit être transmis à technique@arc-copro.fr



Pour en savoir plus, lire :

- ▶▶ « La voiture électrique, ce nouvel acteur de la copropriété » à l'adresse suivante <https://www.arc-copro.com/scxs>
- ▶▶ « Aménagements pour les Véhicules Electriques Hybrides Rechargeables (VEHR) et les parcs Vélos : les nouveautés de la loi de transition énergétique » à l'adresse suivante <https://www.arc-copro.com/kk5b>
- ▶▶ « Véhicules électriques ou hybrides rechargeables (VE/HR) Quelles sont les obligations ? Quelles sont les solutions techniques ? Comment bien rédiger les questions et projets de résolutions à faire inscrire dans l'ordre du jour de la convocation d'assemblée générale ? » à l'adresse suivante <https://www.arc-copro.com/awma>
- ▶▶ Le guide « Les infrastructures de recharge des véhicules électriques » (2024)

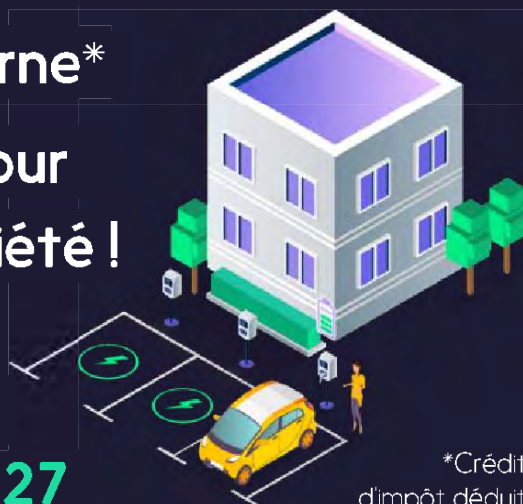


BORNES DE RECHARGE EN COPROPRIETE

- Extension du réseau ENEDIS clé-en-main et sans investissement de la copro
- Chacun son compteur Linky et sa borne
- Le kWh au tarif réel de votre fournisseur d'électricité

A partir de
590€/borne*
et **0€** pour
la copropriété !

capbornes.fr
01 84 80 72 27



*Crédit
d'impôt déduit

2. MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LA LOI DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

La Loi de transition énergétique, n°2015-992 du 17 août 2015, publiée au J.O le 18 août, vient à nouveau modifier la Loi du 10 juillet 1965 et le Code de la construction et de l'habitation (CCH) sur les modalités de mise en place de prises électriques pour la recharge des VEHR (Véhicules Electriques Hybrides Rechargeables) et les parcs pour les vélos, dans les copropriétés.

I - Rappel des modifications précédentes issues de la loi Alur du mars 2014

Toute construction d'immeuble, d'au moins 2 logements, à usage d'habitation disposant de places de stationnement individuelles, ou à usage commun, mais couvertes ou d'accès sécurisé, doit être dotée :

- de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour VEHR et permettant un comptage individuel ;
- d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Celles-ci peuvent être réalisées à l'extérieur du parc mais sur la même unité foncière.

Le nombre de places équipées étant au moins de 10 % du parc, avec un minimum d'une place.

Les immeubles concernés sont ceux dont la date de dépôt de la demande du permis de construire est postérieure au 1^{er} janvier 2012.

II. Apport des dispositions de la Loi sur la transition énergétique

Constructions neuves

Les nouveautés concernent :

- Toute construction à usage d'habitation qui dispose de « *places de stationnement individuelles* » ;
- Tout emplacement individuel quel que soit sa localisation, c'est-à-dire jusqu'à présent, couvert dans un bâtiment, ou **maintenant situé à l'extérieur du bâtiment, communément appelé « parking aérien »** ;
- Toutes les zones de parkings, que les accès de celles-ci soient contrôlés **ou maintenant « non contrôlés »** !

Ces nouvelles dispositions s'appliqueront aux immeubles dont la demande de permis de construire sera déposée après le 1^{er} janvier 2017.

Constructions existantes disposant d'un parc de stationnement annexe

La nouveauté porte sur la réalisation de travaux sur cette construction annexe. Il est maintenant fait obligation, sous certaines conditions, de réaliser les mêmes aménagements pour les VEHR et les vélos, que pour les constructions neuves, à savoir :

- Gainex techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour VEHR avec comptage individuel, pour une partie de ces emplacements ;
- Infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Celles-ci peuvent être réalisées à l'extérieur du parc mais sur la même unité foncière.

Le décret d'application

Le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif **aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs – qui modifie le Code de la construction et de l'habitation** –, complété par un arrêté du même jour **relatif à l'application des articles R113-6 et suivants du Code de la construction et de l'habitation** (NOR: LHAL1603565A), étendent la portée des obligations déjà applicables en matière de bâtiments neufs à usage d'habitation ou à usage tertiaire.

Et, dans ce sens, la loi Transition énergétique est venue modifier des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, précédemment instaurées par la loi dite Grenelle 2 n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et modifiées par la loi dite ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, en vue d'imposer l'installation des infrastructures de recharge à tout type de bâtiments.

Le décret précité du 13 juillet 2016 modifie les dispositions réglementaires du Code de la construction et de l'habitation, créées par un précédent décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées

à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Des mesures concrètes à respecter

Désormais, l'obligation de pré-équipements nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques et d'infrastructures pour le stationnement des vélos, actuellement applicable aux immeubles neufs (d'habitation ou de bureaux), est étendue à d'autres catégories de bâtiments (bâtiments industriels, centres commerciaux, bâtiments accueillant un service public, cinémas).

Sont donc concernés les propriétaires et copropriétaires de biens immobiliers, les syndicats de copropriété, les maîtres d'ouvrage publics et privés, les maîtres d'œuvre et les entreprises.

S'agissant en premier lieu des infrastructures de recharge pour véhicules électriques et hybrides dans les bâtiments à usage d'habitation, industriel ou tertiaire, tous les parcs de stationnement alimentés « par un circuit électrique spécialisé » sont concernés par l'obligation de pré-équipement d'une partie des places de stationnement. L'exigence d'un parc de stationnement « bâti clos et couvert d'accès réservé » aux seuls occupants de ce parc est donc supprimée.

Pour les bâtiments d'habitation, un seuil de 40 places est fixé pour conditionner ce pré-équipement de façon à permettre l'installation ultérieure d'une prise de recharge (pour un minimum de 50 % de places à desservir en deçà du seuil et 75% au-delà).

Pour les bâtiments à usage tertiaire et désormais aussi industriel, comportant un parc de stationnement destiné aux salariés, une obligation de pré-équipement est également prévue, avec un niveau fonction du seuil de 40 places (pour un minimum de 10% de places à desservir en deçà du seuil et 20% au-delà).

Le déploiement du dispositif de recharge des véhicules électriques s'étend aussi aux bâtiments publics pourvus d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, pour un minimum de 10% de places à desservir en deçà du seuil de 40 places et 20% au-delà, ainsi qu'aux locaux commerciaux équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, pour un minimum de 5% de places à desservir en deçà du seuil et 10% au-delà.

S'agissant ensuite des infrastructures permettant le stationnement des vélos, les bâtiments neufs déjà visés ci-dessus d'habitation à usage de bureaux ou industriels, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un cinéma doivent, par ailleurs, être équipés d'au moins un espace doit leur être réservé. La capacité de cet endroit est précisée dans l'arrêté du 13 juillet 2016.

III – L'impact de la Loi sur la transition énergétique sur la loi du 10 juillet 1965

Pour rappel, l'article 25 j) de la loi du 10 juillet 1965, modifié par **la loi ALUR**, permettait sur la base de la majorité absolue de réaliser les travaux d'installation électrique intérieure, nécessaires à l'alimentation de places de stationnement couvertes, avec accès sécurisé, pour la recharge de VEHR.

Art. 25 j) Loi du 10/07/65 : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules »

Afin de permettre à l'assemblée des copropriétaires de prendre une décision plus facilement en permettant la prise de décision à la majorité relative (article 24) au lieu de la majorité absolue (article 25) **la loi de transition énergétique**, quant à elle, a modifié l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 et y a ajouté un nouvel alinéa à **l'article 24, II, i** : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Sont notamment approuvés dans ces conditions :

« La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ».

VI.6. Les vélos en copropriété

L'importance prise par le vélo en ville n'échappe à personne. Les difficultés sécuritaires liées au stationnement sur la voie publique ainsi que la montée en gamme des modèles font que les copropriétés se voient confrontées aux demandes croissantes en locaux à vélos par les occupants.

Cela soulève des questions pratiques. Il y a-t-il des obligations ? Comment aménager un local vélo dans une copropriété existante ? Quelles règles d'utilisation ? Quel niveau de sécurité ? Comment se faire aider ou financer ? Finalement, comment convaincre les copropriétaires ?

1. La réglementation

Depuis 2012, tous les bâtiments d'habitation qui sortent de terre ont obligatoirement un parking à vélo sécurisé. C'est la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2 (article 57). En fonction de la taille des appartements, ceux-ci ont une surface de stationnement attribuée dans leur immeuble. Le cas se complique pour les immeubles d'habitation plus anciens, il n'y a pas d'obligation, sauf dans certains cas. Ainsi, la loi ALUR de 2014 prescrit que lorsqu'un immeuble existant possède des places de stationnement considérées comme parties privatives il faut porter à l'ordre du jour de l'AG la question de travaux permettant le stationnement de vélos. Mais les copropriétaires peuvent tout à fait rejeter ces travaux. La Loi d'Orientations sur les Mobilités (LOM) n°2019-1428 du 24 décembre 2019 prévoit que, dans ce cas, un copropriétaire demandeur peut effectuer à ses frais les travaux menant à la création d'un stationnement sécurisé pour vélos dans les parties communes. Il faut quand même présenter le projet en AG à la copropriété. Le vote se fait à la majorité des copropriétaires présents et représentés (dite majorité de l'article 24). Evidemment, l'aménagement prévu ne doit ni troubler la tranquillité des occupants, ni nuire à la sécurité, ni porter atteinte à la structure de l'immeuble. Naturellement, ce ne sont que les copropriétaires ayant participé financièrement qui en auront l'usage.

Le cas général devrait être une recherche concertée de solution, avec un consensus et des travaux bénéficiant à toute la copropriété. Le Conseil Syndical a un rôle essentiel dans la réflexion à mener. En effet, le CS est l'organe idéal pour, à travers une commission interne, étudier les besoins des copropriétaires actuels et futurs (types de vélos utilisés, nombre de places...), à travers un sondage, mais aussi commander ou diriger l'étude de faisabilité, qui définira les possibilités spatiales et les équipements et aménagements nécessaires. Le CS consultera des entreprises et présentera le dossier en AG. Pour ces démarches il pourra aussi se faire accompagner par une société spécialisée. Des subventions existent pour financer ce type d'accompagnement, ainsi que pour l'installation en soi.

Le projet de création de local à vélo modifiera le règlement de copropriété et, souvent, l'affectation du local choisi pour y installer les vélos. Dans ce cas il faudra le voter à la double majorité. Pour les travaux simples (pose d'attaches, d'un abri), il faut voter à la majorité des voix, comme toute amélioration en copropriété.

2. Convaincre les copropriétaires

Le démarrage de tout projet sérieux doit donc obtenir l'accord, sinon l'adhésion des copropriétaires. Voici quelques arguments concrets, en dehors de l'argumentaire bien connu sur les bienfaits pour la santé et pour la planète :

- Valorisation de l'immeuble (par rapport aux immeubles environnants qui sont équipés)
- Fin du stockage anarchique et encombrant dans les entrées et cours
- Un local vélo peut aussi avoir une partie dédiée aux landaus et poussettes
- Sécurisation des vélos et meilleure couverture par son assurance
- Réduction de dégradation des parties communes en raison du passage de vélos dans les couloirs et ascenseurs vers les appartements.

3. L'aménagement et la gestion du local à vélo

Le démarrage de tout projet sérieux doit donc obtenir l'accord, sinon l'adhésion des copropriétaires. Voici Tout d'abord, il faut trouver un local disponible. C'est peut-être la tâche la plus difficile car on ne peut pas pousser les murs... Ainsi, il faut prospecter du côté de la cour, voir si un abri sécurisé peut y être créé. Un local existant en rez de chaussée ou en sous-sol, par exemple, une loge inoccupée peut faire l'affaire. Ou, en cas d'existence de parking, convertir deux places ou boxes en un local. La rampe de parking doit être facilement praticable en vélo. Sous certaines conditions, il est même possible de créer un box grillagé pour 4 à 6 bicyclettes sur une place de stationnement dans la rue, devant l'immeuble.

L'aménagement d'un local à vélo doit prendre en compte certains critères obligatoires si l'on veut être éligibles aux aides existantes. D'autres critères ne sont pas obligatoires mais sont de l'ordre de la recommandation et du bon sens.

Ainsi, pour ce qui est des critères **obligatoires**, voyons les critères du programme Alvéole Plus. Le local doit être **sécurisé**. Pour cela, il doit avoir un système de fermeture (serrure, Vigik...) (sauf en abri ouvert). Le système doit permettre d'attacher le vélo au niveau du cadre et d'une roue et le point d'accrochage doit se trouver à une hauteur comprise entre 50 et 80cm. Le tube du support d'attache doit avoir un diamètre minimal de 60 mm. L'espace de stationnement doit être **séparé** sans ambiguïté des véhicules motorisés. Le local doit être **abrité** des intempéries. Il doit être **éclairé**. L'utilisation et la manœuvre des vélos doivent être **pratiques et fonctionnelles**, sans risquer de blesser l'utilisateur, ni d'abîmer ses vêtements ou les autres vélos. La surface disponible est un facteur important et l'on estime qu'il faut 1,5m² minimum, hors dégagements, pour avoir des places confortables. Les points d'accrochages

D'autres critères d'aménagements, non obligatoires, existent et qu'il convient d'intégrer dans un projet d'espace vélo. La **proximité** de l'espace, ou plutôt, le fait d'avoir le moins de trajet possible entre l'extérieur de la copropriété et le local. L'**accessibilité** aisée est aussi importante, c'est-à-dire, éviter au maximum les pentes, les obstacles, les portes qui peuvent être lourdes à ouvrir ou trop étroites. Si l'on doit emprunter un escalier, une goulotte en métal en forme de U peut fortement soulager l'utilisateur. Le local doit être **entretenu et propre**. A ce titre, un règlement intérieur du local peut s'avérer très utile. Des rangements pour des accessoires peuvent être prévus. L'évolution des modes, avec l'apparition de vélos-cargos, peut aussi être prise en considération, tout comme le sujet des vélos électriques. Concernant ces derniers, les recharges se font généralement dans les appartements et il convient de ne pas laisser de batteries dans le local pour des questions de sécurité incendie.

La **disposition des vélos** se fera en fonction de la configuration de l'espace disponible. Souvent il n'y a pas beaucoup de choix et il faut faire preuve d'ingéniosité pour avoir un maximum de places exploitables. Les vélos peuvent être disposés en épi, en bataille, alignés, verticalement, ou même sur deux niveaux. En fonction de la disposition, l'encombrement sera différent. Par exemple pour des vélos disposés en bataille (perpendiculaires à une allée centrale), la largeur entre deux places est idéalement de 75cm et la profondeur de 2m. L'allée centrale devrait faire 1,80m de largeur. Ce sont des dimensions recommandées et souvent peu respectées par manque d'espace... Une autre dimension à connaître : la distance entre l'axe du vélo et un obstacle latéral (mur, poteau, garde-corps) doit être de 38cm minimum.

Le **système d'accrochage** du vélo doit répondre à deux fonctions : le maintien du vélo droit, avec le moins d'encombrement possible, pour le stockage ordonné du local et puis il doit servir de point d'attache à l'antivol. La sécurité de son vélo est une préoccupation majeure des usagers et, malheureusement, elle est justifiée. C'est pourquoi il faut pouvoir attacher son vélo à l'intérieur du local, même si celui-ci est pourvu d'une serrure ou d'un Vigik. Il y a plusieurs modèles de fixation, à commencer par les arceaux. L'arceau permet de fixer deux vélos, côte à côte. D'autres systèmes existent, comme les systèmes à la verticale (avec les vélos suspendus par une roue ou avec des systèmes de treuils intégrés). Chacun a ses points forts et l'on peut même envisager l'emploi de plusieurs systèmes dans le même local. Un système, pourtant très diffusé, recueille l'avis négatif unanime de la part des associations d'usagers : la fixation par des racks avec des pinces-roues. La sécurité est toute relative et ils ne soutiennent pas le poids des vélos, finissant par tordre les roues.

Lors de la pose des arceaux, il y a un point de surveillance : la fixation au sol : attention ! les percements devront être fait par des professionnels compétents pour éviter de porter atteinte au sol, partie commune de l'immeuble.



Illustration : exemple d'arceau à vélo

Pour sécuriser au mieux un vélo, il faut l'attacher par le cadre et par une roue. Les antivols en U de bonne qualité sont à privilégier. Il ne faut pas hésiter à avoir plusieurs antivols simultanés. Il s'agit de prolonger au maximum le temps nécessaire pour voler le vélo. Les antivols en câble métallique de notre enfance n'apportent pratiquement pas de sécurité et sont à proscrire ! Les vélos sont désormais tous marqués, et inscrits dans une base de données par marque (par exemple, Bicycode ou wallet.o-code.co). Il faut créer un compte sur la plateforme puis garder précieusement le numéro. En cas de vol, il devra être donné aux policiers, qui consulteront le Fichier National Unique des Cycles Identifiés. Vous pouvez vérifier uniquement l'inscription d'un vélo en allant sur le site apic-asso.com, mais vous n'aurez pas les détails, visibles uniquement par les forces de l'ordre.

Une fois votre local planifié, il est opportun d'établir des règles de fonctionnement interne afin d'instaurer de bonnes pratiques. Parmi ces règles, il y a l'épineuse question des « vélos-ventouses » afin d'éviter l'encombrement par des vélos, poussettes et autres trottinettes qui ne sont plus utilisées, ou appartenant locataires depuis longtemps partis...



Conseil de l'ARC Nationale :

- ▶▶ adhérer à une association locale d'utilisateurs de bicyclettes peut s'avérer très judicieux. Les cotisations sont généralement symboliques et un conseiller syndical peut ainsi profiter d'informations pointues et à jour sur les aides locales ou régionales et avoir des conseils personnalisés quant aux équipements et aménagement des locaux existants dans la copropriété. Par ailleurs, la Fédération des Usagers de la Bicyclette (FUB) est un acteur incontournable et son site internet est une source d'informations pratiques très intéressante (comparatif d'antivol, modèle de questionnaire-sondage pour les copropriétaires, exemples de réalisations...)

VI.7. Ascenseur

1. LA SÉCURITÉ DES ASCENSEURS

1. La loi SAE

Le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004, découlant de la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, a précisé la mise en application de la Loi en matière de sécurité des ascenseurs en France.

Celle-ci se décompose en trois parties :

1. La mise aux normes proprement dite avec 17 points de contrôle retenus par les pouvoirs publics sur recommandation de l'AFNOR, l'Association Française de Normalisation. Ces 17 points de mise en conformité comportaient trois phases successives dont les opérations sont décrites ci-après :
 - a/ 3 juillet 2008 reportée au 31 décembre 2010
 - b/ 3 juillet 2013 reportée au 3 juillet 2014
 - c/ 3 juillet 2018 abrogé par le décret 2014-1230 du 21/10/2014
2. Des contrats de maintenance avec des obligations minimales : temps maximum d'intervention, assistance 24/24...
3. L'obligation de surveillance par contrôle technique des installations et du respect des normes tous les cinq ans.

5 ans après la dernière échéance, l'ensemble de ses points doit donc aujourd'hui être conforme.

Depuis le 31 décembre 2010

1. Serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage des portes palières
2. Dispositifs empêchant ou limitant les actes susceptibles de porter atteinte au verrouillage de la porte palière, lorsque cela est nécessaire
3. Système de détection de présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture
4. Dispositif de clôture des gaines empêchant l'accès à ces gaines et aux éléments de déverrouillage des serrures des portes palières
5. Parachute de cabine et limiteur de vitesse en descente dans un ascenseur électrique
6. Dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage
7. Dispositif de commande de manœuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger le personnel d'intervention opérant sur le toit de cabine, en gaine ou en cuvette
8. Dispositifs permettant au personnel d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies
9. Système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par le personnel d'intervention



www.kyo-ascenseur.fr

01 34 04 11 55

*Une équipe
à votre service pour
vous accompagner
dans vos différents
projets de réalisation,
de modernisation
et de maintenance.*

Votre partenaire ascensoriste

**S'ENGAGE
ET SIGNE UN ACCORD CADRE
POUR
LES ADHERENTS DE L'ARC**



KYO ASCENSEURS

9, avenue des Erables - 95400 VILLIERS-LE-BEL
Tél. 01 34 04 11 55 - Fax : 01 34 04 11 50

Depuis le 03 juillet 2014

RAPPEL. La liste des travaux à faire avant le **3 juillet 2014** (suite au report de l'ancienne échéance au 3 juillet 2014 officialisé par le décret n°2013-664 du 23 juillet 2013)

« Article R134-3 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par Décret n°2013-664 du 23 juillet 2013 - art. 1

« Le propriétaire d'un ascenseur installé avant le 27 août 2000 qui ne répond pas aux objectifs de sécurité mentionnés à l'article R134-2 met en place les dispositifs de sécurité suivants :

(.. .)

« II.-Avant le 3 juillet 2014 :

« 1. Dans les ascenseurs **des établissements recevant du public mentionnés à l'article L. 111-7-3** installés avant le 1er janvier 1983, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine, à tous les niveaux desservis.

« 2. Un système de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention et un éclairage de secours en cabine ;

« 3. Une résistance mécanique suffisante des portes palières lorsqu'elles comportent un vitrage ;

« 4. Pour les ascenseurs hydrauliques, un système de prévention des risques de chute libre, de dérive et d'excès de vitesse de la cabine ;

« 5. Une protection avec marquage ou signalisation éliminant le risque de contact direct des personnels d'intervention avec des composants ou conducteurs nus sous tension, dans les armoires de commande, les armoires électriques et les tableaux d'arrivée de courant ;

« 6. Un dispositif de protection des personnels d'intervention contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies ;

« 7. Un éclairage fixe du local de machines ou de poulies assurant un éclairage suffisant des zones de travail et de circulation» .

Depuis le 03 juillet 2018

1. Système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine d'ascenseur de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite dans les ascenseurs installés postérieurement au 31 décembre 1982. Cette disposition a été abrogée par le décret 2014-1230 du 21 octobre 2014 pour les immeubles d'habitation. Elle continue à s'appliquer aux ERP (Etablissement Recevant du Public).

Disposition abrogée pour les immeubles d'habitation

2. Dispositif de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée pour un ascenseur électrique à adhérence. (Cette disposition a été abrogée pour tous les immeubles)

Disposition abrogée pour tous les ascenseurs

2. ASCENSEUR : LE CONTRAT

I- Un peu d'histoire

En 2003 le Gouvernement décidait suite à deux accidents d'agir, en l'occurrence de faire voter une loi imposant aux propriétaires d'appareil (donc aussi aux copropriétés) de faire procéder à de nombreux travaux, propres soi-disant, à sécuriser les ascenseurs. Ce fut l'article 79 de la loi du 2 juillet 2003 dit Urbanisme et Habitat.

Devant nos protestations (« *Les accidents sont dus surtout aux défaillances de la maintenance* », disons-nous) le Gouvernement décidait, parallèlement, de renforcer les obligations en matière d'entretien des ascenseurs. Le décret d'application de l'article 79 (décret du 9 septembre 2004) plus un arrêté ont donc modifié la donne en matière de contrat que l'on peut résumer ainsi :

- 1- Abrogation de l'arrêté de 1977 qui déterminait jusqu'à présent les obligations en matière d'entretien.
- 2- Mise en place de nouvelles dispositions : contrat avec des clauses impératives ; obligations plus contraignantes (on verra lesquelles).
- 3- Surtout, obligation pour les copropriétés de signer un nouveau contrat avant le 30 septembre 2005 ou à l'échéance de leur contrat, si celle-ci est postérieure à cette date.

Les problèmes concernant les nouveaux contrats d'ascenseurs sont complexes et lourds de conséquences financières. En janvier 2005, l'ARC Nationale a réalisé un guide spécial intitulé : « *Ascenseurs : comment éviter le pire ?* » (le pire étant le coût excessif des travaux d'une part, les contrats défavorables d'autre part). Nous vous conseillons vivement si vous êtes concernés par ces problèmes, de vous y reporter.

II- Quelles conséquences cela a-t-il eu ?

1) Quels sont les obligations de l'ascensoriste avant et pendant le contrat ?

Avant la signature du contrat

a) **Etablissement d'un état initial de l'installation établi contradictoirement**

Avant toute signature de contrat le prestataire doit faire un état des lieux. Ainsi il indiquera ce qui va et ne va pas et, à défaut de réserves de sa part, il devra assurer l'entretien à ses frais.

Si l'ascensoriste émet des réserves, on pourra alors se retourner - avec des arguments - contre l'ancien titulaire.

b) **Etablissement d'un PLAN d'entretien ou de maintenance des appareils**

L'ascensoriste doit établir un plan d'entretien qui doit indiquer comment sont intégrées les données propres aux caractéristiques du site (y compris ses caractéristiques « sociales » ou la présence de populations difficiles), au trafic prévisionnel et à la technologie de l'appareil.

c) **Etablissement d'un contrat incluant de nombreuses clauses obligatoires**

L'ascensoriste doit désormais établir un contrat où il intègre obligatoirement des clauses minimales nombreuses. Nous étudions plus loin ces clauses minimales.

À noter : l'existence de clauses minimales n'empêche pas de négocier des clauses allant au-delà.

À noter encore : certains ascensoristes augmentent de façon importante le prix de leur contrat en raison de la présence de ces clauses. Nous verrons que cela ne doit pas être le cas.

d) **Obligation d'assurance**

L'ascensoriste doit avoir une assurance couvrant sa responsabilité (en cas de dommages corporels et matériels à l'occasion de ses interventions).

e) **Divers**

Durée d'engagement (minimum 1 an), tacite reconduction (1 an recommandé), clause de vétusté et obsolescence, conditions et délai de remplacement des pièces détachées (petites et plus importantes, formule de révision du prix, notices d'instructions, outils et programmes électroniques portatifs d'exploitation de l'armoire de commande (OUTITEC OTIS, carte KNX KONE, outil POME THYSENKRUPP), etc

Pendant le contrat

a) L'ascensoriste doit assurer des opérations d'entretien minimum et la réparation ou changement de certaines pièces.

Le décret de 1977 est abrogé. Il est fixé une nouvelle liste par le nouveau décret :

- des opérations d'entretien et de leur périodicité ;

**Arrêté du 18 novembre 2004
relatif à l'entretien des installations d'ascenseurs**

Art. 8. - Les pièces de l'installation d'ascenseur, mentionnées à l'article R. 125-2 du code de la construction et de l'habitation, dont l'entretien, la réparation ou le remplacement font partie des clauses minimales du contrat d'entretien visé à l'article R. 125-2-1 de ce même code, sont les suivantes :

Cabine : boutons de commande, y compris leur signalisation lumineuse et sonore, paumelles de portes, contacts de porte, ferme-porte automatique de porte battante, coulisseaux de cabine, y compris garnitures, galets de suspension et contact de porte, interface usager d'appel de secours (boutons avec leurs signalisations, haut-parleur), dispositif mécanique de réouverture de porte.

Paliers : ferme-porte automatique de porte battante, serrures, contacts de porte, paumelles de porte, galets de suspension, patins de guidage des portes et boutons d'appel, y compris voyant lumineux, contrepoids ou ressort de fermeture des portes palières.

Machinerie : balais du moteur et tous fusibles.

Gaine : coulisseaux de contrepoids.

Eclairage : ampoules cabine, machinerie et gaine, ainsi que l'éclairage de secours (batteries, piles et accumulateurs).

La réparation ou le remplacement des pièces citées ci-dessus incombe à l'entreprise titulaire du contrat d'entretien lorsque, dans les conditions normales d'utilisation, elles présentent une usure excessive ou sont défectueuses.

- de la réparation ou changement de certaines pièces.

b) L'ascensoriste doit assurer la tenue d'un carnet d'entretien

Le carnet d'entretien (registre format papier conseillé -> non facturable) doit indiquer :

- la date, l'heure d'arrivée et de départ ; le nom et la signature du technicien ;
- les observations, les interventions, les travaux, les modifications, les remplacements de pièces qui ont été effectués ;
- en cas de dépannage, la date et la cause des incidents et des réparations.

c) L'ascensoriste doit assurer l'information du propriétaire et des tiers

Là encore, décret et arrêté prévoient des obligations précises :

- l'ascensoriste devra assurer l'accessibilité au carnet d'entretien ;
- tous les ans il devra établir et fournir un rapport annuel sur l'entretien des appareils.

d) Transparence des factures

L'ascensoriste devra adresser des factures comprenant :

- les références de son assurance obligatoire ;
- les justifications (indices et calculs) en cas d'augmentation du prix du contrat.
- Assistance au contrôle technique quinquennal
- Délais d'interventions et remise en service (remplacement des pièces nécessitant la mise à l'arrêt)
- Délais de désincarcérations

2) Quelles sont les clauses obligatoires qu'un contrat doit comprendre ?

Nous donnons la liste des clauses minimums obligatoires :

1. Mise en œuvre des dispositions minimales d'entretien et de changement de pièces.
2. Indication de la durée du contrat plus précision sur les modalités de reconduction et de résiliation.
NB : un conseil ; refusez que la durée de préavis dépasse trois mois.
3. Conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange.
4. Indication du délai de garantie du remplacement des petites pièces.
5. Dépannage et déblocage : délais pour les déblocages, les dépannages et les remises en service.

6. Précision concernant l'obligation du transfert au prestataire successeur de la notice d'installation de l'ascenseur.
7. Descriptif de l'état initial de l'ascenseur, établi contradictoirement.
8. Pénalités encourues en cas d'inexécution ou retard d'exécution ou mauvaise exécution des obligations contractuelles.
9. Modalités de règlement des litiges.
10. Tenue du carnet d'entretien.
11. Description des garanties apportées par les contrats d'assurance du prestataire.
12. Identification des opérations de sous-traitance éventuelle avec leur modalité d'exécution.
13. Conditions dans lesquelles peuvent être passés des avenants.
14. Formule détaillée de révision des prix.
15. La date de révision annuelle des prix doit être mentionnée.

L'ARC Nationale a mis au point un contrat-type pour ses adhérents collectifs qui précise ces clauses et va au-delà ; si vous êtes adhérents collectifs vous pouvez accéder à ce contrat-type.

III- Quelques conseils pour bien négocier le contrat

1- État des lieux de départ

En cas de changement du titulaire, la loi oblige désormais à faire un état des lieux « *contradictoire* » (en présence des deux parties). On fera bien attention à faire correctement cet état des lieux, de façon :

- d'une part à savoir si l'ancien titulaire a bien fait son travail (et, sinon, se retourner contre lui) ;
- d'autre part à ne pas se retrouver au bout de quelques semaines avec un ascensoriste qui vous dit qu'il faut changer le moteur...

Vous pourrez avoir intérêt à vous faire assister dans cette opération.

2- Comment garder le bénéfice du contrat complet antérieur (si c'est le cas) ?

Si vous avez actuellement un contrat complet, pensez bien à mettre dans votre nouveau contrat une obligation concernant le changement des mêmes grosses pièces que dans l'ancien.

À défaut, vous perdriez le bénéfice de votre ancien contrat.

3- Pénalités

Les textes obligent maintenant à intégrer une clause de pénalité dans les contrats pour délais d'intervention non respectés, mais aussi pour tout manquement au contrat.

Faites attention, cependant, à ne pas vous laisser imposer une clause trop « *légère* ». consultez-nous pour obtenir notre clause-type si vous êtes adhérents collectifs.

Plafonnement des pénalités à 10% H.T (minimum) du montant annuel du contrat et prévoir la mise en place d'une pénalité forfaitaire par manquement (x €)

- Retard désincarcération, retard visite d'entretien, délais de remise en service non respecté, etc ...

Exigez de l'ascensoriste qu'il précise bien les conditions des travaux hors contrat :

- prix horaire ;
- voire forfait pour certains types de travaux.

C'est ce qu'on appelle un bordereau de prix. À défaut, vous seriez pieds et poings liés le jour venu.

Un bordereau de prix se présente ainsi :

« Bouton de cabine antivandale (changement pièce et main-d'œuvre)	Prix HT au 2023
Boîte à boutons de paliers avec voyant (changement pièce et main-d'œuvre) »	Prix HT au 2023

« **NB** : ces prix évolueront en fonction de l'évolution de l'indice... ; base ... au... 2023 ».

4- Téléalarme ou télésurveillance

Dans les devis pour l'installation ou la modernisation d'un ascenseur, on vous propose au choix :

- la téléalarme et téléphone « *main libre* » ;
- la télésurveillance.

Quel choix faire ? En fonction de quels critères : coût, fiabilité du système, avantages de l'un par rapport à l'autre ? Quelles sont les conséquences possibles si l'on décide de changer d'ascensoriste, les autres frais à prévoir, en particulier l'abonnement téléphonique ?

Ce sont les questions les plus couramment posées et auxquelles nous allons répondre.

Au préalable, quelques explications sur les deux systèmes :

- **La téléalarme et le téléphone « *main libre* »** : permettent à la personne bloquée d'être en communication téléphonique avec l'ascensoriste en appuyant sur le bouton d'alarme.
- **La télésurveillance.** En cas d'appel de l'usager bloqué dans la cabine, l'ascensoriste peut interroger l'appareil à distance en passant en revue un certain nombre de points de contrôle prédéfinis permettant de localiser l'origine de la panne.

Les coûts et les pièges à éviter

a) Pour la téléalarme

Le réseau « cuivre » (RTC) va progressivement disparaître, avec une accélération à partir de début 2024.

Le choix d'un Kit GSM semble la seule alternative viable, la plupart des installations sont compatibles.

Prévoir un kit GSM 4G qui doit coûter entre 600 et 900 € TTC, il intègrera bien sûr un TCA (Test Cyclique Automatique) destiné à s'assurer régulièrement du bon état du système.

Le montant de l'abonnement est de 120 € TTC par an (communications incluses), pensez à résilier la ligne téléphonique RTC en cas d'installation d'un GSM.

b) Pour la télésurveillance

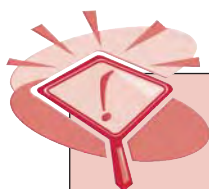
Rapportés sur un système existant la télésurveillance coûte relativement cher à la pose (il faut créer les interfaces avec le système) et à l'utilisation...de plus cette installation reste spécifique à l'ascensoriste et sera peut-être inexploitable avec un nouveau opérateur. Il est aussi possible que l'abonnement utilisé pour la téléalarme ne soit pas suffisant, des coûts supplémentaires récurrents risquent de se greffer sur le contrat.

Sur un ascenseur neuf, il est possible que cette option ait déjà été prévue, les équipements devenant de plus en plus « communicants ».

Une télésurveillance ne dispense pas de la visite périodique qui normalement si elle est réalisée consciencieusement doit permettre un maintien à niveau de l'équipement.

c) Quel système privilégier ?

La téléalarme a de nombreux avantages par rapport à la télésurveillance. En effet, l'installation d'un simple téléphone d'appel en cabine peut permettre d'avoir un système reprogrammable en cas de changement d'ascensoriste. La copropriété est (en général) propriétaire de son installation, alors que, dans la télésurveillance, elle paie une location élevée, permettant des gains de productivité dont profite l'ascensoriste, sans qu'il y ait diminution automatique du prix du contrat.



Les + ARC-Services

- Une permanence « *ascenseur* » assurée par des experts indépendants (contrôle des contrats d'ascenseur, des devis de travaux sur ascenseurs, mise en conformité des ascenseurs...).
- Mise à disposition d'un contrat-type d'entretien des ascenseurs pour donner une alternative aux contrats proposés par les ascensoristes, qui ne sont pas toujours à l'avantage de l'utilisateur.
- Réalisation de diagnostic « *ascenseur* » par des bureaux d'études INDÉPENDANTS permettant de commander des travaux de mise en conformité au « *juste* » prix.
- Mise à la disposition des adhérents de références de bureaux d'études indépendants pouvant assurer la maîtrise d'œuvre.
- Mise à la disposition des adhérents de références de petites entreprises d'ascensoristes pouvant assurer la maintenance des ascenseurs et faire les travaux.

3. CONTRAT D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS

UN DÉCRET IMPORTANT QUI A PERMIS D'AMÉLIORER LES CONTRATS, À CONDITION DE LES NÉGOCIER

I. Le décret du 07 mai 2012 sur les contrats d'ascenseurs

1. Les contrats doivent préciser la façon dont le propriétaire ou son représentant (syndic, conseil syndical) est averti des visites régulières d'entretien, ceci pour pouvoir être présent lors de ces visites.

Explication :

Avant ce décret il était difficile à un syndic ou un conseil syndical qui voulait vérifier qu'un ascensoriste faisait bien son travail d'exercer ce contrôle, ceci pour la raison suivante : l'ascensoriste ne prévenait jamais (ou trop tard) quand il allait faire ses visites et si vous lui demandiez un planning annuel, il vous disait que les plannings étaient établis tous les quinze jours et pouvaient changer.

Dès lors, impossible de voir l'état de la machinerie et de contrôler que l'entretien de l'appareil est bien fait. Depuis ce décret, l'ascensoriste doit préciser dans le contrat comment le propriétaire de l'appareil ou son représentant sont informé (syndic, conseil syndical, gardien) des visites périodiques, ceci pour pouvoir être présents. À défaut, le syndic peut appliquer des sanctions, voire résilier le contrat (voir plus loin).

2. Les contrats doivent prévoir les modalités de présence de l'ascensoriste lors des contrôles obligatoires quinquennaux.

Explication :

Autre problème : lors des contrôles quinquennaux, les ascensoristes s'arrangeaient souvent pour ne pas être présents de façon à ce que le bureau de contrôle ne puisse pas **TOUT** voir et en particulier voir ce que l'ascensoriste ne faisait pas (mauvais entretien ; pièces usées non changées, etc.).

La modification du décret oblige donc à inscrire une clause qui va préciser comment la présence est assurée lors des contrôles et permet au contrôleur de faire **TOUT** son travail, y compris de contrôler que le contrat d'entretien est respecté.

3. Les contrats doivent fixer les modalités de résiliation anticipée du contrat en cas de gros travaux (dont, par exemple, le changement d'armoire de commande) dès lors que ceux-ci seraient confiés à une autre entreprise.

Explication :

Avant ce décret, en cas de gros travaux en cours de contrat il était difficile de faire jouer la concurrence lorsque l'entreprise titulaire du contrat refusait de laisser la place.

Depuis ce décret, la possibilité de résiliation en cas de gros travaux doit être inscrite dans le contrat, ce qui permet de faire jouer la concurrence. Il faut, cependant, faire attention à bien rédiger la clause correspondante du contrat (voir plus loin).

4. Il est obligatoire - lorsque le propriétaire de l'appareil en fait la demande - de prévoir dans les contrats la réalisation d'un état des lieux final (et non seulement initial).

Explication :

L'état des lieux final permet, en effet, de faire le point avec l'ascensoriste sortant de ce qui a été fait et n'a pas été fait au cours du contrat et donc de faire faire par l'ascensoriste sortant ce qui aurait dû être fait depuis qu'il a en charge l'entretien de l'appareil (ou de ne pas payer les dernières factures...).

Clause à intégrer dans votre contrat

Une description de l'état final contradictoire sera établi par l'entreprise dans les deux mois précédant le contrat.

5. L'ascensoriste doit fournir tous les ans :

- un bilan concernant l'année écoulée (ce qui est déjà le cas) ;
- et copie du carnet d'entretien si celui-ci est tenu de façon électronique.

Explication :

En plus du rapport annuel d'intervention, le décret a introduit l'obligation de fournir tous les ans un tirage du carnet d'entretien, lorsque celui-ci est tenu de façon électronique. Nous reviendrons sur cette nouveauté.

Une dérive bien connue est l'absence de véritable entretien périodique des ascenseurs entraînant une usure accélérée des pièces provoquant leur remplacement précoce entraînant des dépenses supplémentaires pour la copropriété au grand bonheur de l'ascensoriste.

Pour vérifier le véritable entretien de l'ascenseur, il est indispensable que le conseil syndical vérifie de manière périodique le carnet d'entretien de l'appareil qui doit être complété à chaque visite par le technicien.

Néanmoins, certains ascensoristes essaient de rendre le contrôle complexe, voire impossible.

Voyons comment ils fonctionnent et comment le conseil syndical doit réagir pour éviter ce type d'abus.

I. Un carnet d'entretien électronique

Bien souvent, les contrats de maintenance d'ascenseur sont assez volumineux, pouvant représenter jusqu'à 20 pages.

On retrouve les conditions générales et particulières avec une partie promotionnelle.

Le conseil syndical devra étudier à la loupe le contrat de maintenance et surtout les clauses indiquées en petit caractère.

A titre d'exemple, voici une des clauses complètement abusives :

Art. 9. Toute résiliation anticipée du contrat de maintenance par le Client en dehors du délai de préavis ou pour un motif non fondé entraîne l'obligation pour le Client de verser à Otis une indemnité égale à 80 % du montant du contrat pour la durée restant à courir. Le contrat est résiliable.

EH oui ! Le contrat peut être résilié, mais le syndicat des copropriétaires devra verser 80 % du montant total du contrat d'entretien dissuadant ainsi la copropriété de toute initiative.

En matière de carnet d'entretien, il faudra être particulièrement vigilant.

En effet, c'est à travers ce document qu'on retrouve les opérations d'entretien effectuées mais aussi et surtout les dates de visites et les horaires d'arrivée et de départ du technicien.

Ce contrôle est indispensable car il permet de s'assurer que le technicien ne vient pas en coup de vent dans la copropriété histoire de dire que le contrat est respecté.

Mais encore, il permet de vérifier y compris après coup que les opérations indiquées comme réalisées ont bien été effectuées.

Ceci étant, de plus en plus d'ascensoristes prévoient dans leur contrat que le carnet d'entretien est tenu de manière électronique.

Bien évidemment, cela est présenté comme étant une avancée pour la copropriété, permettant de garantir la qualité et la traçabilité des informations.

Or, par ce procédé, non seulement le conseil syndical ne peut que très difficilement accéder à l'information, mais en plus ces données peuvent être remplies à distance par l'ascensoriste et surtout après coup.

Autrement dit, après avoir effectué la visite, il pourra indiquer à son bon vouloir l'heure d'arrivée et de départ du technicien, en arrondissant « à l'heure près ».

II. Un choix à l'initiative du syndicat des copropriétaires

Le conseil syndical devra exiger que le carnet d'entretien soit en format papier et non électronique et déposé dans un endroit consultable.

Il devra même l'imposer à l'ascensoriste qui ne peut pas s'y opposer.

En effet, l'article 2 du décret du 7 mai 2012 qui régit l'entretien et le contrôle technique des ascenseurs précise au chapitre III : « *que les visites, opérations et interventions effectuées en exécution du contrat d'entretien font l'objet d'un compte-rendu dans un carnet d'entretien tenu à jour établi sous forme physique ou électronique suivant le choix du propriétaire.* »

Ainsi, il revient au syndicat des copropriétaires titulaire du contrat d'imposer à l'ascensoriste son choix sans que ce dernier ne puisse s'y opposer.

Or, de nombreux ascensoristes imposent le carnet d'entretien électronique sans recueillir le consentement préalable du syndicat des copropriétaires en le prévoyant par défaut dans le contrat de maintenance.

Il est donc préconisé que le syndicat des copropriétaires impose le carnet d'entretien papier, et ce même après la signature du contrat.

Si l'ascensoriste refuse, le syndicat des copropriétaires sera habilité à résilier le contrat pour faute puisque la société ne se conforme pas aux obligations réglementaires et au choix souverain de son client.

Rappelons à travers cet article que l'ARC Nationale propose à ses adhérents, dans le cadre du contrat d'adhésion des consultations auprès d'experts en matière d'ascenseur.

6. Le constructeur d'un ascenseur doit fournir au propriétaire de l'appareil les outils permettant à tout prestataire d'assurer l'entretien de l'appareil, ceci dans des conditions de « prix et de délais raisonnables ».

Explication :

Il s'agit là de la fin (du moins théorique) de ce qu'on appelle le « **verrouillage technologique** ».

Que sont le « **verrouillage** » et le « **déverrouillage** » technologique ? De quoi s'agit-il ?

Les quatre grands ascensoristes (OTIS, KONÉ, THYSSEN, SCHINDLER) fabriquent des ascenseurs ou armoires de commande de plus en plus sophistiquées et « **maison** ».

Pour entretenir ces appareils, il faut des « **outils** » spéciaux, en fait des logiciels (outils portatifs). Mais comme les logiciels sont une propriété intellectuelle des fabricants, ceux-ci ne veulent pas les transmettre.

La conséquence est que ces appareils ne peuvent pas être entretenus par d'autres ascensoristes (dont des PME), ce qui empêche toute concurrence de jouer. C'est ce qu'on appelle le **verrouillage technologique**.

Nous venons donc d'obtenir - après une dizaine d'années de lutte aux côtés de petits et moyens ascensoristes et de leur fédération, l'ANPA, que le Gouvernement français finisse par s'émouvoir et modifie la réglementation en conséquence.

Le décret prévoit plus précisément que le fabricant devra transmettre au propriétaire les « **outils** » nécessaires à l'entretien. Nous verrons un peu plus loin comment cela se passera.

7. Point Important :

Les contrats doivent intégrer une liste de manquements graves qui peuvent entraîner la résiliation de plein droit du contrat.

Explication :

Cette disposition est intéressante, car elle permet d'agir beaucoup plus efficacement sur les entreprises.

Exemple : on pourra introduire une clause de résiliation automatique si l'ascensoriste n'informe pas le propriétaire des jours et heures de visites d'entretien périodique... Ou, si une telle visite n'est pas faite deux fois de suite, etc.

II. Les points à négocier : bonnes et mauvaises surprises

Si vous avez lu attentivement ce qui précède, vous avez compris que les points abordés ci-dessus doivent impérativement apparaître dans votre contrat, si l'ascensoriste est en place depuis longtemps, il faut s'assurer avec lui que votre contrat est bien conforme à la loi et le cas échéant formaliser par un avenant (sans modification du coût du contrat)

1. Le décret indique que le contrat doit prévoir que l'ascensoriste sera présent lors de la visite quinquennale obligatoire, mais ne dit pas à quelles conditions. Celles-ci sont à négocier (de la gratuité totale au paiement de vacations supplémentaires...).
2. Le décret précise que le contrat doit préciser la possibilité de résiliation du contrat en cours en cas de gros travaux confiés à une autre entreprise que celle titulaire du contrat. Oui, mais encore faut-il négocier - dans le contrat - les modalités et ne pas se laisser imposer une clause d'indemnités dissuasives.
3. Même remarque pour le problème de la vente des « **outils** » d'entretien par les constructeurs. Le décret parle d'un prix « **raisonnable** ». Mais là aussi, il faut le négocier.
4. Enfin il est, certes, très positif que le décret impose de préciser les manquements graves qui vont permettre la résiliation de droit (anticipée) du contrat, mais là encore il faut mettre au point une clause nouvelle correspondante.
Or la qualité de cette clause (ou de ces clauses) dépendra évidemment de la « **compétence** » de ses rédacteurs et du fait qu'ils défendront les intérêts des copropriétaires ou non.
5. Autres clauses
 1. Pénalités
Les pénalités doivent être plafonnées à hauteur de 20% du montant H.T annuel du contrat.

Conseil (clause à intégrer dans votre contrat)

Ci-dessous quelques exemples

- Absence d'information sur la mise à l'arrêt -> 50 € HT par manquement ;
 - Carnet de maintenance non rempli -> 100 € HT par manquement constaté ;
 - Retard constaté sur la fréquence des visites périodiques -> 100 € HT par retard constaté ;
 - Retard constaté sur les délais de remise en service suite à un remplacement de pièce -> 50 € H.T par jour de retard constaté ;
 - Non fonctionnement du dispositif de téléalarme au-delà de 48 heures après le constat de non fonctionnement -> 50 € HT par jour de retard supplémentaire ;
 - Non présence lors de l'état des lieux contradictoire initial ou final (articles 31 et 32) -> 100 € par manquement constaté.
- Etc....

Bref, on le voit, on constate de grandes avancées, mais des avancées dont les modalités contractuelles d'application doivent être négociées pour ne pas être vidées de leur sens ou neutralisées.

Exemple : un contrat qui prévoirait que le propriétaire d'un ascenseur qui veut rompre son contrat de façon anticipée doit payer une indemnité égale au prix du contrat restant à courir viderait évidemment cette disposition de tout sens...

III. Comment l'ARC Nationale va aider ses adhérents ?

L'ARC Nationale aide ses adhérents de trois façons :

1. En négociant un nouveau **contrat-cadre** avec un certain nombre d'ascensoristes, contrat-cadre venant se substituer à l'ancien.
2. En mettant en place des modèles de clauses réservés aux adhérents collectifs et que ceux-ci pourront imposer à leur ascensoriste en place ou à tout autre ascensoriste, y compris ceux n'ayant pas adhéré au **contrat-type** de l'ARC Nationale.
3. En négociant avec les grands ascensoristes des clauses-types favorables à nos adhérents.

IV. Notion de vétusté dans les contrats de maintenance ascenseurs

A. Qu'entend-on par vétusté des équipements ?

Vétusté = « État de détérioration produit par le temps »

Les pièces usées ou défectueuses listées dans votre contrat simple ou étendu sont en principe prises en charge par votre prestataire, dans une certaine limite qui dépend de leur état de vétusté.

Les professionnels du secteur estiment que « la vétusté » ne concerne que l'âge des pièces/ équipements et non leurs usages/fréquence d'utilisation. Dans les faits, on peut considérer qu'une clause de vétusté est, en réalité, une clause de « durée de vie ». Votre ascensoriste devra justifier de la vétusté des pièces qu'il prévoit de remplacer. Attention : « la date de naissance » d'une pièce ne correspond pas nécessairement à la date de mise en service de votre appareil. Il se peut que la pièce ait déjà été remplacée par le passé. Afin de vérifier que l'élément concerné est bien vétuste, il convient de vérifier le carnet d'entretien de votre appareil.

On relève 3 niveaux de vétusté :

- 10 ans pour les composants électroniques (carte de gestion, variateur de fréquence...);
- 20 ans pour les composants électromécaniques (bobine de frein, boutons...);
- 30 ans pour les composants mécaniques (treuil, parachute, limiteur de vitesse...).

A titre d'exemple, un variateur de fréquence de plus de 10 ans (composant électronique) ne sera pas couvert par votre contrat de maintenance même si vous avez souscrit à une offre étendue.

B. Comment est gérée la notion de vétusté des équipements constitutifs d'un ascenseur ?

Selon la fédération française des ascenseurs, le parc français compte plus de 600 000 appareils en service dont une grande partie se trouve dans l'habitat collectif privé. Les dispositions de l'article 79 de la loi n° 2003-590 du 02/07/2003 et celles du décret n° 2004-964 du 09/09/2004 imposent à tous les propriétaires d'ascenseurs de les maintenir en état de bon fonctionnement et d'assurer la sécurité des personnes.

Pour ce faire, les copropriétés doivent souscrire à un contrat de maintenance dont l'arrêté du 18/11/2004 précise la fréquence des visites et les conditions de dépannage tandis que les conditions pratiques sont définies par le décret n° 2012-674 du 7/05/2012.

Aujourd'hui, il existe deux types de contrat sur le marché : simple et étendu. La principale différence entre ces deux contrats porte sur la liste des pièces détachées prises en charge par votre prestataire de maintenance sans avoir à financer leur remplacement : elle est plus complète pour le contrat étendu que pour le contrat simple. La majorité des professionnels du secteur élaborant leurs contrats étendus en suivant le référentiel AFNOR FD-P82-022 de septembre 2005.

Le choix de la copropriété pour un type de contrat plutôt qu'un autre peut donc se faire en fonction de l'ancienneté de l'installation, en sachant que lorsque vous souscrivez à un contrat étendu, la prise en charge des pièces ou systèmes usés est impactée par les conséquences de la vétusté, ce qui affecte l'intérêt de ce type de contrat.

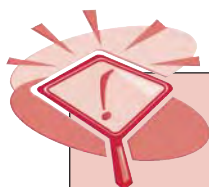
On relève d'ailleurs le paradoxe que le contrat étendu n'est pas intéressant :

- pendant la période qui suit la mise en service de l'ascenseur du fait que les équipements sont récents et que la première année est couverte par la garantie constructeur (10 ans au plus);
- au-delà de 30 ans, en fonction de l'état de vétusté des équipements.

C. Recommandations de l'ARC

Pour conclure, la souscription à un contrat de maintenance « simple » ou « étendu » demande à la copropriété une vraie réflexion et une bonne connaissance de l'historique de ses appareils. La notion de vétusté rend, par exemple, inutile la souscription à un contrat « étendu » pour un appareil de plus de 30 ans car tout remplacement d'une pièce d'origine sera à la charge de la copropriété.

Vous pouvez vous référer au rapport du contrôle technique quinquennal pour apprécier l'évolution de l'état de salubrité de vos équipements.



Les + ARC-Services

Ainsi nos adhérents peuvent :

- soit bénéficier de nouveaux contrats bien négociés ;
- soit obtenir une aide décisive à la renégociation de leur contrat, sans changement d'ascensoriste.

Pour consulter le texte intégral du décret :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=?cidTexte=JORFTEXT000025822382&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id>



Vous pouvez consulter le nouveau guide sur les ascenseurs publié début 2021 accessible à partir de la librairie du site www.arc-copro.fr et utiliser notre « contrat-type » réservé aux adhérents collectifs



4. TÉLÉALARME DES ASCENSEURS, LA FIN DES LIGNES RTC

Les téléalarmes qui avaient comme support une ligne fixe RTC (réseau téléphonique commuté) vivent leurs dernières heures car ce système vit ses dernières années à partir de 2023. Pour mémoire, c'était Orange qui gérait ce réseau, avec la fin du « Service Universel » hérité des P&T, personne n'est en charge de son entretien. Il n'est plus commercialisé depuis le 14 novembre 2018.

Ce sont donc des systèmes par cellulaire qui sont devenus le nouveau standard. Cela consiste à installer une base d'appels dans le local technique de l'ascenseur (ou à proximité) et cet abonnement sera obligatoirement en 4/5G, le standard GSM et la 3G vont disparaître des offres commerciales, la base doit être compatible.

Une base d'appel coûte en moyenne 500 € et un abonnement GSM est d'environ 12 € par mois, soit 120 € par an. Si la copropriété est dotée de plusieurs ascenseurs, il peut même être envisagé de regrouper 2 ou 3 ascenseurs sur le même contrat.

ASCENSEURS

MONTE-CHARGES

P.M.R ACCESSIBILITÉ / PORTES ET PORTAILS



**L'INSTALLATION
LA MODERNISATION
LES TRAVAUX ET L'ENTRETIEN
DE VOTRE ASCENSEUR**

- ✓ APPAREILS NEUFS
- ✓ CRÉATION
- ✓ MODERNISATION
- ✓ MISE EN CONFORMITÉ
- ✓ MAINTENANCE
- ✓ TÉLÉSURVEILLANCE

Pour nous contacter :

Tel : 06 98 23 43 44

**Mail : ofreoa@aetascenseurs.fr
ascenseursettele surveillance.fr**



 **ASCENSEURS
& TÉLÉSURVEILLANCE**

**"Le Partenaire Ascensoriste
à taille humaine de l'ARC"**



5. CONTRÔLE QUINQUENNAL OBLIGATOIRE DES ASCENSEURS : MODE D'EMPLOI

1. Les textes

a) Voici le texte exact de l'article R134-11 du Code de construction et de l'habitation, actuellement en vigueur concernant ce contrôle :

« Le propriétaire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser tous les cinq ans un contrôle technique de son installation.

Le contrôle technique a pour objet :

- a) De vérifier que les ascenseurs sont équipés des dispositifs permettant la réalisation des objectifs de sécurité mentionnés à l'article R134-2 du présent code et que ces dispositifs sont en bon état ;*
- b) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil. »*

b) L'article R134-12 du Code de construction et de l'habitation dispose :

I. - Pour réaliser le contrôle technique prévu à l'article R134-11, le propriétaire fait appel, à son choix :

- a) A un contrôleur technique au sens de l'article L125-1 qui bénéficie d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les ascenseurs ;*
- b) A un organisme habilité dans un des Etats membres de l'Union européenne ou dans l'un des autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, chargé d'effectuer l'évaluation de la conformité d'ascenseurs soumis au marquage CE et répondant aux critères des articles R134-36 et R134-39 ;*
- c) une personne morale employant des salariés dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité par le comité français d'accréditation ou par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation ;*
- d) A une personne physique titulaire d'une certification délivrée dans les conditions prévues au c.*

Pour l'application des c et d ci-dessus, la certification des compétences est délivrée en fonction de critères de connaissances techniques, d'expérience professionnelle et d'aptitude au contrôle technique dans le domaine des ascenseurs, définis par arrêté du ministre chargé de la construction.

II. - En vue de la bonne et entière exécution du contrôle technique, le contrat conclu entre la personne chargée du contrôle et le propriétaire définit les conditions dans lesquelles l'entreprise chargée de l'entretien accompagne le contrôleur lors de la réalisation de son contrôle.

La personne chargée du contrôle technique remet au propriétaire un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions du deuxième alinéa de l'article L134-4.

III. - Le propriétaire d'ascenseur tient à la disposition de la personne chargée du contrôle technique le carnet d'entretien et le rapport annuel prévus à l'article R134-7.

Il s'assure également de l'intervention de l'entreprise chargée de l'entretien pendant le contrôle, comme prévu au contrat d'entretien et conformément aux dispositions du II. »

2. Les objectifs du contrôle technique.

L'article R134-11 ci-dessus définit les deux objectifs principaux.

Au-delà de la vérification stricte de la « **conformité** » aux obligations légales, ces contrôles obligatoires doivent permettre - comme le précise le décret du 9 septembre 2004 - « **de repérer tout défaut [sous entendu : en matière de maintenance] présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil** ».

Ainsi les contrôles ne sont pas réduits au seul « **contrôle de police** » du propriétaire mais permettent - maigre consolation mais consolation tout de même - de contrôler le travail de l'ascensoriste et d'obtenir des corrections si besoin. Insistons d'ailleurs sur le fait que ce sont les négociateurs de l'ARC Nationale qui ont obtenu ce point lors des négociations concernant la rédaction des décrets. En effet, nous ne voulions pas que ce contrôle soit un simple constat formel concernant les équipements de sécurité de l'ascenseur mais aussi un contrôle de l'ascensoriste et de son travail.

Nous reviendrons sur ce dernier point qui est très important.

3. La fréquence.

Le propriétaire doit faire effectuer au minimum une fois tous les 5 ans un contrôle technique de son ascenseur. Le contrôle technique est donc dit quinquennal (en abrégé CTQ).

Il doit aussi informer les habitants de l'immeuble par un affichage sur la cabine de la non disponibilité de l'ascenseur pendant la durée prévue du contrôle technique.

4. Quel contrôleur choisir ?

L'article R134-12 ci-dessus définit la liste des contrôleurs possibles.

1. Les organismes de contrôle et des organismes notifiés

Les salariés de ces organismes sont des techniciens très brillants, mais ils ne connaissent pas forcément d'expérience les problèmes d'entretien et de maintenance des ascenseurs et n'ont que rarement un passé de « **techniciens de maintenance** ».

Par ailleurs ces salariés peuvent être obsédés par la sécurité, ceci non pas tant par souci des usagers ou des techniciens de maintenance que pour éviter qu'en cas de problème la responsabilité de leurs organismes ne soit mise en cause.

N'étant pas des « **techniciens de maintenance** », ils peuvent ainsi avoir une vision trop théorique de la sécurité et d'une part relever des problèmes là où il n'y en a pas ou très peu, d'autre part passer à côté des vrais problèmes de maintenance.

En quelques mots ces techniciens :

- d'une part n'auront pas forcément l'œil ou l'expérience pour repérer les défauts de maintenance ;
- d'autre part pourront faire des prescriptions de sécurité excessives (donc coûteuses), ceci uniquement pour, comme on dit, « **ouvrir le parapluie** ».

2. Les petits bureaux d'études comparés aux bureaux de contrôles

En revanche, dans les bureaux d'études, les techniciens sont souvent issus du monde de la maintenance des ascenseurs.

Ils ont donc une bonne pratique (qui leur permet de repérer les défauts d'entretien) et, en matière de sécurité, savent souvent mieux faire la part des choses.

Ces techniciens seront moins « *rigoristes* » (ce qui ne veut pas dire moins rigoureux), mais plus attentifs à la bonne maintenance et à la qualité de celle-ci.

5. Quels types de contrôle pour quel prix ?

Attention à certaines sociétés qui proposent des CTQ "Canada Dry": cela a l'apparence du contrôle technique quinquennal, cela à le prix d'un contrôle technique quinquennal, le nom sommes comme un contrôle technique quinquennal...mais ce n'est pas un contrôle technique quinquennal.

Par exemple ce CTO pour contrôle technique obligatoire... mais qui n'en était pas un (sans doute en l'absence de certification COFRAC du contrôleur....

Bien évidemment même si la manoeuvre est frauduleuse, il faudrait aller devant le juge pour le prouver et après tout, l'entreprise n'a pas vendu un CTQ mais un CTO.....!

Le prix d'un CTQ est d'environ 500 €, si il y a plusieurs ascenseurs il peut être négocié à la baisse.

6. Syndics et contrôle des ascenseurs : exemple de pratique déviante

Des syndics se sont faits démarchés par des gros ou petits organismes de « **contrôle** » et ont signé avec eux des « **accords de groupe** ».

Ces accords sont-ils intéressants ? Pour le syndic, certainement ; pour les copropriétaires, ils ne présentent aucune garantie.

On pourra tout aussi bien avoir :

- des prix bradés qui donneront des contrôles mal faits ou dangereux ;
- des prix excessifs qui ne donneront pas forcément pour autant la garantie d'un contrôle rigoureux de l'ascensoriste.

De toute façon, votre syndic n'a pas à vous imposer **son** contrôleur dans le cadre de son « **accord de groupe** » et nous vous suggérons fortement de le lui rappeler.

7. Les autres pratiques à éviter

Les autres pratiques à éviter seront :

- A.** accepter des contrats trop peu chers (ce qui cache soit des contrôles mal faits, soit des contrôles qui vont entraîner des incitations aux travaux) ;
- B.** accepter des contrats de trois ou quatre ans voire cinq ans qui incluent une visite annuelle de contrôle de la maintenance en plus du contrôle quinquennal .

Indiquez simplement à votre ascensoriste que vous êtes susceptible de faire procéder à des visites de contrôle « **surprise** » (en le prévenant entre deux visites de maintenance). Cela sera largement suffisant pour l'inciter à assurer une maintenance correcte.

8. La méthode ARC Nationale

À l'ARC Nationale nous vous dissuadons d'accepter des contrôles trop bon marché ou des systèmes de contrat de cinq ans. Par ailleurs nous vous invitons aussi à rejeter le contrôleur choisi par le syndic et imposé dans le cadre d'un contrat-cadre. C'est pourquoi :

- L'ARC Nationale conseille à ses adhérents de faire appel à des « *petits bureaux d'études* ».
- L'ARC Nationale recommande de demander en même temps que le contrôle technique quinquennal un avis sur la maintenance de l'installation (il en coûte un centaine d'€). En effet le rapport de contrôle simple est assez binaire car il indique pour chaque point "conforme ou non-conforme" sans indiquer si il s'agit d'une carence du mainteneur d'une vétusté, ou d'un aspect structurel de l'appareil.

9. Remise d'un rapport d'inspection

Le contrôleur technique doit établir, dans un délai de 30 jours à l'issue de la vérification, un rapport d'inspection indiquant les opérations réalisées. Il indique, s'il y a lieu, les défauts repérés.

Le propriétaire doit transmettre ce rapport à l'entreprise chargée de l'entretien de l'ascenseur et, si des travaux sont nécessaires, aux personnes chargées de leur conception et de leur exécution.

Tout locataire ou copropriétaire peut demander, par tous moyens et à ses frais, une copie de ce rapport au propriétaire de l'ascenseur.

10. Suivi des éventuelles non-conformités.

Au lieu d'archiver purement et simplement le rapport, le syndic, épaulé par le Conseil Syndical, interpelle l'ascensoriste afin qu'il remédie aux éventuelles non-conformités.

11. Contrôle technique quinquennal des ascenseurs : vérifiez qu'il est effectivement et correctement réalisé dans votre copropriété ?

De nombreuses copropriétés ne sont pas informées par leur syndic de la réalisation du contrôle quinquennal de leur ascenseur ou découvrent qu'il n'a pas été réalisé depuis plus de cinq ans, ce qui constitue une situation accidentogène et donc alarmante pour les usagers de ces équipements.

D'autant que selon la Fédération des Ascenseurs, seulement 70% des ascenseurs auraient été mis en conformité suite à la publication de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 complétée par le décret n°204-964 du 9 septembre 2004 et l'arrêté du 18 novembre 2004. Il est évident que le contrôle quinquennal de tels ascenseurs ne pourrait que mettre en exergue cette non-conformité et donc leur dangerosité pour les utilisateurs.

Rappelons que tous les ascenseurs sont concernés y compris ceux installés après le 27 août 2000 et marqués CE.

Il est clair que c'est de la responsabilité du syndic de veiller à la réalisation de cette opération et d'en avertir le conseil syndical. Il est toutefois impératif que les conseils syndicaux s'emparent de ce dossier en s'assurant que leur ascenseur est correctement contrôlé et ne présente aucun danger. Pour ce faire, ils peuvent questionner leur syndic ou consulter le carnet d'entretien de leur ascenseur qui certains ascensoristes mettent à la disposition des copropriétés au format électronique.

I. Par qui est réalisé le contrôle quinquennal ?

Le contrôle technique quinquennal doit être confié à une personne qualifiée et certifiée. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le conseil syndical ou le syndic, ni avec l'ascensoriste en charge de la maintenance de l'ascenseur.

L'ascensoriste en charge de la maintenance est tenu de participer à la visite de contrôle si le contrôleur en a exprimé la demande selon les termes du décret 2012-674 du 7 mai 2012 et de l'arrêté du 7 août 2012 relatifs à l'entretien et au contrôle technique des ascenseurs :

« Lorsque le contrôleur technique choisi par le propriétaire a indiqué la nécessité d'être accompagné pendant le contrôle par l'entreprise titulaire du contrat d'entretien, le propriétaire met en relation le contrôleur technique avec celle-ci et s'assure de la mise en œuvre de la clause correspondante du contrat d'entretien. Le contrôleur technique informe le propriétaire, au moins quinze jours à l'avance, de la date et de la durée prévues du contrôle ».

Le conseil syndical informe à l'avance les résidents de l'indisponibilité de l'appareil pendant la période indiquée par le contrôleur technique et fournit au contrôleur technique les moyens d'accès aux différentes parties de l'installation.

II. Comment exploiter le rapport du contrôle technique ?

Le conseil syndical doit être destinataire du rapport de contrôle et faire le point avec le syndic et l'ascensoriste sur les non-conformités, anomalies ou désordres signalés par le contrôleur. Il est conseillé de procéder à cet examen préalable avant de recevoir le devis que l'ascensoriste ne manquera pas de vous envoyer. Cela permettra en particulier d'identifier en amont les opérations qui relèvent du contrat de maintenance étendu et donc à la charge de l'ascensoriste, ce que ce dernier aura tendance à occulter.

III. Qui décide la mise en arrêt de l'ascenseur ?

La mise à l'arrêt d'un ascenseur ne relève pas de la responsabilité du contrôleur qui ne peut exprimer qu'une recommandation en cas de danger grave et imminent. C'est en principe au propriétaire de l'équipement, c'est-à-dire pour une copropriété au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic et le conseil syndical de prendre cette décision, en concertation bien évidemment avec l'ascensoriste en charge de la maintenance dont la responsabilité est engagée du fait de sa position de « sachant ». L'implication du conseil syndical dans ces prises de décisions doit permettre de mieux les légitimer car dans certains cas, elles ne sont motivées que par la volonté de certains ascensoristes d'imposer la réalisation d'opérations qui ne sont pas vitales pour le bon fonctionnement et la sécurité de l'usage des ascenseurs.

Il convient de souligner que dans le cas où le contrôle technique n'a pas été réalisé dans la période quinquennale qui a suivi le précédent contrôle, il n'est pas nécessaire de mettre à l'arrêt immédiatement l'ascenseur. Cela peut attendre la réalisation du contrôle si l'ascenseur fonctionne correctement et en toute sécurité.

Ascenseurs : les changements de pièces ou mises en conformité après un contrôle quinquennal sont-ils tous à la charge des copropriétés ?

Question : « Comme l'impose la réglementation, notre copropriété a réalisé un contrôle quinquennal de notre ascenseur qui impose la réalisation de différents travaux. Le syndicat des copropriétaires est-il tenu de prendre à sa charge l'ensemble des dépenses ou bien certaines d'entre elles peuvent-elles être à la charge de l'ascensoriste qui assure l'entretien de notre ascenseur ? »

Réponse : Les ascenseurs doivent faire l'objet tous les cinq ans d'un contrôle technique dénommé « contrôle quinquennal » selon les termes de l'article 125-2-4 du Code de la construction et de l'habitation qui précise que ce contrôle a pour objet :

- a) De vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs permettant la réalisation des objectifs de sécurité et que ces dispositifs sont en bon état :
 - la fermeture des portes palières ;
 - l'accès sans danger des personnes à la cabine ;
 - la protection des utilisateurs contre les chocs provoqués par la fermeture des portes ;
 - la prévention des risques de chute et d'écrasement de la cabine ;
 - la protection contre les dérèglements de la vitesse de la cabine ;
 - la mise à la disposition des utilisateurs de moyens d'alerte et de communication avec un service d'intervention ;
 - la protection des circuits électriques de l'installation ;
 - l'accès sans danger des personnels d'intervention aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine ;
 - l'impossibilité pour toute personne autre que les personnels d'intervention d'accéder aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine.
- b) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le contrôle technique doit être réalisé par une personne dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité par le comité français d'accréditation ou par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral.

Il est fortement recommandé de faire appel à un bureau d'études totalement indépendant de l'ascensoriste en charge de la maintenance de cet appareil si vous voulez que l'avis rendu soit le plus impartial possible.

C'est après la remise du rapport par le bureau d'études ayant réalisé le contrôle quinquennal que beaucoup de copropriétés ont la mauvaise surprise de recevoir un devis de la part de l'ascensoriste en charge de la maintenance pour remplacer certaines pièces soi-disant obsolètes ou non conformes des ascenseurs contrôlés.

Quel crédit accorder à ces devis ?

Les responsables de copropriété doivent d'abord se demander si ces travaux ne relèvent pas de leur contrat de maintenance :

- de base couvrant les réparations et/ou remplacements de pièces dont l'usure s'avère excessive de par l'utilisation normale de l'appareil ;
- étendu couvrant des pièces non comprises dans le contrat de base.

Certains ascensoristes motivent la réalisation de certains remplacements de pièces en argumentant par rapport aux prescriptions de la loi SAE (Sécurité des ascenseurs) promulguée en 2003. Si c'est le cas, il convient en premier lieu de vérifier que ces obligations sont effectives, en particulier du fait que certaines d'entre elles (comme la précision d'arrêt) concernant la troisième tranche de travaux à mettre en œuvre initialement pour le 3 juillet 2018 ont été annulées par un moratoire.

Si vous souhaitez disposer d'une analyse critique des devis reçus, nous vous invitons à consulter un des deux bureaux d'études ascenseurs assurant une permanence dans nos locaux en prenant rendez-vous au 01 40 30 12 82 ou à envoyer un mail à contact@copropriete-services.fr ■



Pour en savoir plus :

► Lire le guide de l'ARC Nationale sur l'entretien et la maintenance des ascenseurs.

6. ASCENSEURS CONNECTÉS

Certaines entreprises de maintenance (start-up) proposent aux syndicats « un package » d'objets connectés destinés à améliorer les opérations de maintenance et anticiper les pannes qui pourraient se produire et ainsi fiabiliser l'ascenseur.

Il s'agit d'installer sur l'ascenseur un boîtier équipé de plusieurs capteurs (auditif, vibration, etc) et capable de communiquer avec l'armoire de commande par une technologie Bluetooth et connecté à un Cloud (IoT = ascenseur intelligent) permettant d'enregistrer, exploiter et analyser ces données brutes.

Par exemple : une porte battante claque au 4ème étage, le technicien reçoit une alarme qui lui demande de vérifier cette porte lors de la prochaine visite de maintenance.

Si cette anomalie se reproduit à plusieurs reprises (avant la visite de maintenance) alors une panne sera automatiquement enregistrée pour une intervention sur site avant l'appel d'un usager.

Cette approche est trop récente pour apprécier le bien fondé de cette technologie.



VI.8. Les portes automatiques de garages

- Vous trouverez un chapitre entier consacré à ce problème dans notre guide : « *Travaux et maintenance en Copropriété* ».
- ARC-Services est en train de mettre en place un contrat-type pour la maintenance obligatoire des portes de parking.

I- Quelle est la législation sur la sécurité des personnes, vis-à-vis de ces équipements mobiles ?

Comme les ascenseurs, les portes automatiques de garages peuvent présenter des dangers pour les personnes et principalement pour les enfants. Aussi, la réglementation s'est renforcée au fil des années, depuis que des accidents graves, voire mortels, se sont produits dans la deuxième moitié des années quatre-vingt, des enfants s'étant retrouvés écrasés entre la porte (tablier) et le plafond après s'être suspendus par jeu à celle-ci.

La loi du 23 juin 1989 et son décret n°90567 du 5 juillet 1990 art.1 en vigueur depuis le 7 juillet 1991 ont donc renforcé les règles de construction, ces dispositions ayant été transposées dans le Code de construction et de l'habitation (CCH) sous les articles L.125-3 et suivants ainsi que R.125-3-1 et suivants.

Le principe a été de limiter l'effort de poussée développé par la porte en réduisant les frottements et en effectuant des réglages fins, l'ensemble permettant d'utiliser des moteurs de moindre puissance, soit 60 à 9 W pour un tablier de 5 à 10 m².

Toutes les installations étaient concernées et leur mise à niveau technique devait être réalisée avant le 31 décembre 1991, à l'exception des portails extérieurs jugés potentiellement moins dangereux.

Il semble cependant que, même encore maintenant, certaines portes ne présentent pas toutes les caractéristiques de sécurité indispensables.

Aujourd'hui, les normes européennes sont de nouveau reconsidérées puisqu'un référentiel normatif européen a vu le jour au 1^{er} mai 2005. Il ne regroupe pas moins de seize normes dont la clé de voûte est la norme de produit NF EN 130241-1.

II- Distinction entre installation existante et installation neuve

Attention ! Ces dispositions « *européennes* » ne s'appliqueront qu'aux nouvelles installations, et les portes existantes ne seront soumises à aucune exigence de mise à niveau.

Tout modèle mis sur le marché après le 31 octobre 2005 doit être muni du marquage <CE>.

III- Les problèmes rencontrés sur les portes automatiques

Les deux problèmes principaux sont le vent et le vandalisme.

Pour le premier cas, la norme NF P 24-362 oblige l'installateur à justifier la classe de résistance au vent en fonction de la situation géographique et son contrat d'entretien devra en tenir compte.

Pour ce qui est du vandalisme il reste, bien entendu, à la seule charge de la copropriété (voir ci-après).

A. Maintenance et contrat obligatoire.

La réglementation en vigueur, suivant l'article R.134-58 du Code de la construction et de l'habitation, a imposé la souscription d'un contrat d'entretien écrit ayant pour objet la vérification périodique des « *portes automatiques de garage* ».

Elle précise la liste des éléments à contrôler et fait obligation également de consigner toutes les interventions, dans un « *livret d'entretien* ». Elle a également imposé un nombre minimum de visites annuelles qui est actuellement de deux.

Il s'agit bien de toutes les portes pour les passages véhicules y compris les portails d'une cour extérieure comportant des places de parking.

B. Maintenance optionnelle.

En dehors des obligations légales, la société de maintenance titulaire du contrat est amenée à intervenir ponctuellement en cas de panne, voire de dégradation.

En principe, son contrat inclut un forfait de main-d'œuvre, mais les pièces de rechange font l'objet d'un devis. Il sera donc préférable d'obtenir un bordereau de prix détaillant les prix des organes essentiels tels que moteur, carte électrique, tablier.

Par ailleurs, le coût du contrat dépendra également du service demandé pour intervenir en cas de panne. Cependant, il faut faire attention car intervenir ne veut pas dire remettre en état de marche immédiatement, mais simplement permettre la libre circulation des véhicules en plaçant la porte en position ouverte !

Les coûts estimatifs des contrats sont, suivant le syndicat national de la fermeture, de la protection solaire et des professionnels associés (SNFP SA), de l'ordre de :

- 500 euros TTC pour le contrat minimum comprenant les deux visites légales ;
- 800 à 1.000 euros pour un contrat 5 jours/7 jours, avec engagement d'intervention sous quatre heures ;
- 2 000 euros et plus pour un contrat 7j/7j et 24h/24h.

À ces coûts, il convient d'ajouter le prix des pièces remplacées.

Il sera donc intéressant de vérifier le besoin exact quant au niveau des interventions demandées, qui sera fonction de la capacité du parking (plus le nombre de place est important, plus il sera nécessaire de le remettre en état rapidement) et de la situation de la copropriété vis-à-vis de la limitation des intrusions extérieures.

Référence : il y a aussi l'arrêté du 21 décembre 1993 qui concerne toutes portes automatiques sur les lieux de travail et qui peut donc s'appliquer à un bâtiment dans lequel se trouve des commerces ou des professions libérales par exemple.

VI.9. Les réseaux électriques et gaziers

1. Les colonnes montantes électriques

Vous pouvez consulter le guide sur « *Les réseaux électriques en copropriété* »



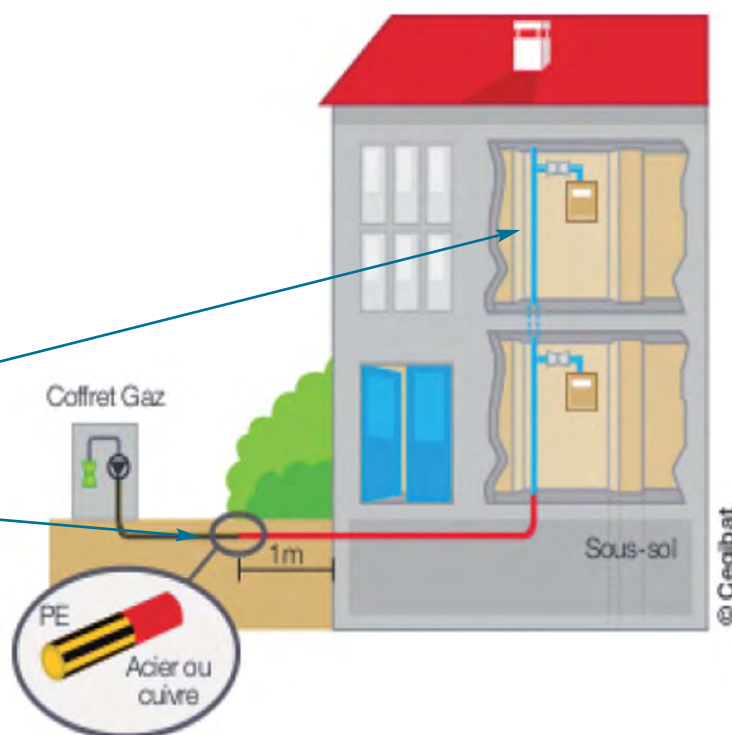
2. Les conduites d'immeuble et montantes de gaz naturel (CICM)

Les conduites d'immeuble (CI), les conduites montantes (CM) gaz en collectif permettent d'alimenter chacun des logements en gaz naturel à partir du coffret gaz collectif de l'immeuble.

A Paris existe une particularité dénommée « le bout parisien » qui relie la conduite montante au compteur situé à l'intérieur du bâtiment.

Conduites montantes (CM)

Conduites d'immeuble (CI)



La présentation du « bout parisien »

Le « bout parisien » est la partie de la canalisation de gaz située entre le compteur et l'organe de coupure individuel. Il concerne uniquement les installations construites avant la signature de la convention de concession de la Ville de Paris à GRDF en 1994. Il était traditionnellement admis que la responsabilité du gestionnaire du réseau de distribution de gaz (GRDF en règle générale) s'arrêtait à la sortie du compteur et que c'est à partir de cette sortie que commençait la responsabilité de l'utilisateur, propriétaire de son installation dite « intérieure ».



Mais, à Paris (voire dans d'autres villes) s'intercale, entre le robinet d'arrêt du compteur et l'entrée de celui-ci, une partie de canalisation appelée « bout parisien ». Selon GRDF, le « bout parisien » appartenait à l'utilisateur qui en avait donc la responsabilité sans le savoir ! Cette absence totale d'information de l'utilisateur sur l'existence de ce particularisme présentait indiscutablement des risques en terme de sécurité. Il a été proposé qu'une disposition législative procède au transfert de propriété et à l'intégration au réseau de distribution de gaz de l'ensemble de l'installation située en amont du compteur incluant la conduite montante et le « bout parisien ». Un amendement sur le « bout parisien » a été déposé dans le cadre du projet de loi 3DS, visant à transférer aux collectivités locales la propriété des canalisations de gaz situées entre le réseau public de distribution et l'amont du compteur.

L'article 195 de la loi du 21 février 2022, dite loi 3DS, précise que les colonnes montantes de gaz qui n'étaient pas encore intégrées au réseau public l'ont été automatiquement à partir du 1^{er} août 2023.

À défaut d'une indication contraire de la part de la copropriété la cession des réseaux de gaz s'est faite automatiquement à cette date.

VI.10. Les pompes de relevage

Nous sommes régulièrement sollicités par des copropriétés qui découvrent bien souvent dans leurs caves ou parkings une ou plusieurs pompes de relevage qui ne fonctionnent plus ou qui ne sont pas entretenues.



I. A quoi sert une pompe de relevage

Une pompe de relevage est un dispositif électromécanique destiné à 'relever' jusqu'à un niveau où elles seront évacuées gravitairement des 'eaux' qui peuvent avoir différentes origines :

- Eaux domestiques issues de l'utilisation des occupants de l'immeuble
 - Eaux vannes (chasse-d'eau)
 - Eaux grises (douches/baignoire/lavabo/évier/lave-linge/ lave-vaisselle)
 - Rejets des installations techniques (purges de chauffage, condensats chaufferie vapeur...)
- Eaux d'infiltration qui sont issues de nappes environnant le bâtiment ou de pluies normale ou inhabituelle.
 - Dans les caves
 - En bas d'un parking souterrain ou de sa rampe
 - Dans un local technique

A chaque fois que c'est possible un raccordement direct aux différents réseaux publics ou aux systèmes d'infiltration ou de lagunage (eaux pluviales) est préférable, mais il n'est pas toujours possible techniquement, le plus souvent pour des raisons d'altimétries incompatibles (l'eau arrive plus bas que le niveau du collecteur).

En fonction de l'usage, de la quantité de liquide à remonter et de sa nature on choisira une pompe spécifique :

- Classique pour les eaux peu chargées en éléments solides (eaux grises, pluviales...)
- Dilacératrice pour les eaux chargées, ce type de pompe étant dotée de lames broyeuses qui disloquent les éléments solides susceptibles de la boucher
- Spécifiques pour le relevage des eaux agressives et/ou chaudes (condensats chaudières ou échangeurs vapeur)

II. Comment fonctionne une pompe de relevage ?

Certaines pompes d'entrée de gamme sont équipées de leur propre système de commande (niveau haut et niveau bas) souvent constitué par un flotteur étanche rattaché à la pompe, elles conviennent pour des systèmes sans beaucoup de risque en cas de pannes (puisard servant de manière occasionnelle par exemple).

Mais la plupart des installations importantes sont constituées d'un ensemble de plusieurs pompes raccordées à une panoplie d'évacuation commune comportant aussi des clapets anti-retour. Un système de 3 flotteurs pilote l'installation indiquant le niveau bas et l'arrêt du pompage, le niveau haut déclenchant la mise en route de la pompe et un niveau très haut indiquant une défaillance de la pompe ou son insuffisance par rapport à l'arrivée de l'eau.

C'est alors une armoire de régulation qui pilote l'ensemble et permet souvent :

- La permutation des pompes pour assurer une durée de fonctionnement équilibrée,
- L'enclenchement en cascade en cas de niveau très haut,
- La mise en route d'une pompe en secours en cas de défaillance de la première qui en générale disjoncte,
- La remontée d'un signal de défaut à une armoire centralisant les alarmes en cas de panne sur une des pompes,
- Le comptage des heures de fonctionnement pour assurer une maintenance efficace.

III. Combien coûte une pompe de relevage ?

Les coûts de ce type d'équipement varient bien sûr dans des proportions importantes suivant qu'il s'agit d'une pompe 'légère' et l'on peut trouver en grande surface ou d'une installation plus importante qui peut quelque fois comporter des systèmes de relevage avec palan à chaîne pour en assurer la maintenance et les réparations.

La gamme de prix commence à donc à quelque dizaines d'euros et peut atteindre plusieurs milliers d'euros pour le grosses installations domestiques

IV. Quelle contrat de maintenance prévoir pour ces équipements ?

Bien qu'il n'y ait pas d'obligation légale pour l'entretien de ces équipements, suivant son coût d'achat et son usage il est prudent d'envisager un contrat d'entretien spécifique pour chaque système :

- Contrôle visuel et essai de fonctionnement rapide (on lève le flotteur à la main) pour les pompes 'vide-cave' du commerce grand public
- Gamme de maintenance complète pour les systèmes importants avec :
 - Contrôle complet électromécanique :
 - Prise des intensités nominales,
 - Contrôle de l'isolement électrique
 - Vérification des temps de marche et des automatismes de permutation
 - Remplacement systématiques des roulements et garniture d'étanchéité
 - Contrôle du réseau d'évacuation :
 - Vérification des clapets anti-retour.

Contrairement aux pompes 'légères' qu'il est économiquement plus intéressant de remplacer systématiquement, les grosses pompes sont réparables :

- Remplacement des turbines
- Réfection des étanchéités
- Rembobinage des moteurs
- Décapage et remise en peinture de la structure

Les entreprises spécialisées dans le curage des réseaux disposent aussi souvent des compétences pour ce type d'entretien électromécanique lourd, ce qui permet de grouper les interventions de vérification des pompes et de nettoyage des fosses et évite ainsi quand il y a un problème un jeu de 'ping-pong' entre les intervenants qui se renvoient les responsabilités.

VI.11. Les Composteurs en copropriété

De nouvelles obligations de compostage des ordures ménagères et déchets verts en copropriété sont prévues par la Loi pour une Transition Ecologique et pour le Croissance Verte (LTECV), puis la loi Anti-Gaspillage pour une Économie Circulaire (AGEC 2020) ont progressivement précisé un calendrier de mise en place de tri à la source. (Article L541-1-1 modifié par ordonnance n°2020-920 du 29 juillet 2020 - art. 4° bis : « Augmenter la quantité de déchets ménagers et assimilés faisant l'objet d'une préparation en vue de la réutilisation ou d'un recyclage en orientant vers ces filières 55 % en 2025, 60 % en 2030 et 65 % en 2035 de ces déchets mesurés en masse »)

Voyons en quoi consiste ce compostage et comment cela va se répercuter dans les bâtiments d'habitation. Mais d'abord, décortiquons quelques notions et acronymes :

Les Biodéchets : « les déchets non dangereux biodégradables de jardin ou de parc, les déchets alimentaires ou de cuisine provenant des ménages, des bureaux, des restaurants, du commerce de gros, des cantines, des traiteurs ou des magasins de vente au détail, ainsi que les déchets comparables provenant des usines de transformation de denrées alimentaires »

Les DMA : Déchets Ménagers et Assimilés sont les déchets quotidiens dont le 'producteur' est un ménage. Ils peuvent être dangereux ou 'à risques' : (piles, pansements, serviettes hygiéniques.), ou non (épluchures...).

Les OMA (Ordures Ménagère et Assimilées) sont la part des DMA qui ne présentent pas de risque (déchets verts, déblais, gravats)

Les OMR (Ordures Ménagères Résiduelles) sont le reste des OMA une fois que le tri entre les différents éléments a été fait (vers les poubelles de recyclage ou vers les organismes de collectes pour les déchets à traiter spécifiquement –petit électroménager/piles/tubes fluo...-)

Ce sont donc les **OMA, biologiques et sans danger** qui constituent le problème et le composteur la solution.

Pour mémoire un composteur est un dispositif qui permet d'accélérer la décomposition des matières biologiques, majoritairement végétales afin d'en réduire le volume. Le produit obtenu appelé compost est un produit naturel qui permet d'amender et d'enrichir les sols.

Parmi les OMA une partie est compostable....laquelle ? Et comment le faire ?

Plusieurs solutions existent déjà, qui peuvent d'ailleurs cohabiter pour certaines :

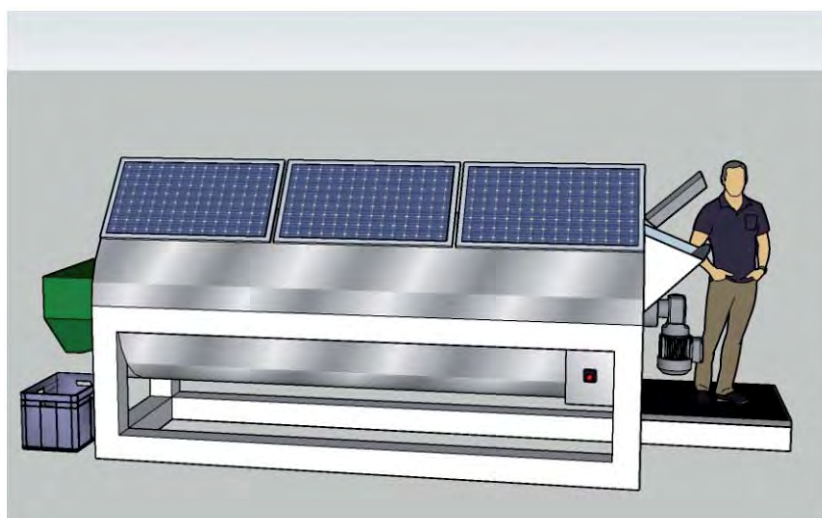
- **le vermicomposteur** (appelé aussi lombricomposteur) individuel prend place dans la cuisine ou sur le balcon si les températures n'y sont pas trop extrêmes. On l'alimente avec les déchets quotidiens (voir liste en annexe) et contient un 'cocktail' de 3 espèces de lombrics : **Eisenia Andreï** qui s'attaque aux matières en décomposition, **Eisenia Foetidia** qui mange les matières fraîches et **Eisenia hortensis** qui préfère les matières plus dures. Relativement étanche cet empilement de bacs ne relâche ni odeur ni lombric (ils préfèrent l'obscurité, ont un métabolisme très lent et respirent par la peau) et la partie inférieure permet de collecter un « jus » (digestat) qui constitue un excellent engrais pour vos plantes vertes.



- **Le composteur 'classique'**, semblable dans le principe à son petit frère (on met les biodéchets par le haut et on récolte le produit utilisable en bas). Celui-ci s'utilise à l'extérieur dans le jardin ou sur une terrasse. Posé à même la terre il bénéficie naturellement de la 'faune' locale des vers présents dans le sol et qui vont rapidement l'investir. Sur une dalle ou une terrasse il s'agira d'une fermentation et d'une digestion naturelle par des bactéries et autres organismes microscopiques ou macroscopiques et la mise en place d'une 'couche absorbante' constituée de cartons empilés régulera les écoulements de digestat. Le composte accumulé se récolte par le bas, il est indispensable d'équilibrer la charge entre matières azotées (détritus alimentaires et produits de taille et de tonte) et matières carbonées (bois et feuilles mortes) et de brasser régulièrement le compost pour le ventiler. L'ajout de carton brut permet de réguler l'humidité excessive. Le composteur a besoin d'une bonne exposition solaire pour entretenir ou au moins amorcer la réaction biologique, ensuite le processus produit sa propre chaleur. L'usage d'un 'brasseur' en tiges d'inox permet de remonter et d'aérer les différentes couches de substrats pour accélérer le processus de dégradation et de décomposition des déchets.



- **Le composteur mécanique** : En l'absence d'emplacement où un installer un composteur classique dans les parties communes, ces composteurs 'mécaniques' peuvent être envisagés. Ils répondent en général par leur taille aux besoins de plusieurs copropriétés moyennes et nécessitent pour les plus gros une organisation et l'installation d'une alimentation électrique, même si certains modèles comportent des panneaux solaires. Constitués par un cylindre horizontal dans lequel on introduit les déchets d'un côté, ceux-ci sont d'abord broyés puis transportés par une vis sans fin qui brasse en continu le mélange activant ainsi sa décomposition. Quinze jours après avoir été déposés et broyés après introduction, les détritux digérés sont évacués progressivement à l'autre extrémité du cylindre. Un délai légal doit être respecté pour que le compost soit utilisable sur les cultures maraichères. Les gaz sont filtrés et la rotation de la vis étant extrêmement lente, les odeurs et le bruit sont ainsi évités. Généralement l'installation d'un tel matériel s'accompagne d'une prestation de services permettant de piloter l'installation et d'organiser l'ensemble de la chaîne de transfert du compost.



Notez que des dispositifs plus simples et surtout plus petits peuvent être installés, ils demanderont plus d'interventions humaines (brassage régulier, évacuation et stockage du compost à maturer...) et il faudra aussi gérer la distribution du produit final.

- L'utilisation de ces solutions s'inscrit dans un temps relativement long, semaines ou mois, entre la 'mise en route' et un fonctionnement stable et efficace et une production régulière. D'autant plus qu'une période d'apprentissage et d'adaptation sera sans doute nécessaire. Dans un cadre d'utilisation collective des informations permanentes seront à mettre en place sous forme d'affichage. Certaines municipalités organisent des sessions de formation à destination des habitants et proposent des 'référents' vers qui se tourner en cas de questionnement, d'autres offrent aussi des moyens assez conséquents à qui veut s'investir, par exemple : <https://www.paris.fr/dossiers/composter-a-paris-20>

Détritus utilisables avec les différents systèmes :

déchets	lombricomposteur	composteur de jardin	composteur mécanique
Épluchures et morceaux de légumes ou de fruits	oui	oui	oui
Sachets et feuilles de thé	oui	oui	oui
Marc de café et filtres	oui	oui	oui
Coquilles d'œufs	oui	oui	oui
Cartons en petits morceaux (pas vernis, ni de papier glacé)	oui	oui	oui
Fleurs et feuilles fanées	oui	oui	oui
Ail, oignon et échalote	non	non	non
Noyaux	non	non	non
Pain	non	non	non
Épluchures d'agrumes	non	non (sauf broyées)	non (sauf broyées)
Viande et poisson	non	non (pour éviter les nuisibles)	non (pour éviter les nuisibles)
Produits laitiers	non	non	non
Matières grasses	non	non	non
Bois (en petit morceaux)	non	oui (sous conditions)	oui (sous conditions)
Serviettes hygiéniques 'biodégradables'	non	non	non
litières de chat	non	oui (sous conditions)	oui (sous conditions)

Pour qui s'adresse cette obligation nouvelle de traitement ?

Dans les faits, cette obligation est déjà en application pour les 'producteurs collectifs' (entreprises ou cuisines collectives par exemple) de plus de 10 tonnes/an ou 60 litres d'huile, le seuil a été abaissé à 5 tonnes/an au 1er janvier 2023 et a inclus l'ensemble des ménages au 1^{er} janvier 2024, y compris pour les **copropriétés**.

Il est probable que, le temps et l'inertie de la copropriété étant ce qu'ils sont, peu de mesures contraignantes ne soient immédiatement mise en place (mais cela dépend sans doute de la sensibilité des édiles sur ce sujet). Pour autant il est indiscutable que des décisions sont à prendre et des actions sont à enclencher dès à présent.

Le Syndic est là dans son rôle de veille législative et de moteur, mais à défaut, le Conseil Syndical doit s'emparer du sujet pour amorcer la mutation des usages et comportements.

Cette « contrainte » est peut-être l'occasion de réfléchir aussi à une évolution de la copropriété pour végétaliser tout ou partie des parties communes extérieures, si ce n'est déjà fait, afin d'utiliser ainsi au moins une partie du compost produit.



L'organisme de formation de l'ARC Nationale

Des formations
pour les professionnels
par des professionnels !

Partie VII

ASSURANCES

VII.1. Les assurances

La commission Assurances de l'ARC Nationale et ARC-Services se penchent, depuis de nombreuses années sur les problèmes posés par les assurances des copropriétés : choix des courtiers et des Compagnies d'assurances, types de polices à souscrire, étendue des garanties, tarifs pratiqués, etc... Autant de problèmes qui se posent avec d'autant plus d'acuité que le marché de l'assurance s'est particulièrement tendu ces dernières années. Avec l'aide de nos conseillers en assurance, nous avons renégocié avec de nouvelles compagnies, des polices spécifiques, réservées aux adhérents de l'ARC Nationale pour les trois principaux risques suivants (qui recouvrent l'essentiel des problèmes d'assurances d'une copropriété) :

L'assurance **MULTIRISQUE IMMEUBLE** qui garantit :

- les biens immobiliers et mobiliers de la copropriété contre tous les événements pouvant les atteindre, tels qu'incendie, explosion, dégât des eaux, vol, tempête, vandalisme, attentats, etc...
- et les responsabilités encourues, du fait des immeubles ou des personnes, engageant la responsabilité de la copropriété.

L'assurance **DOMMAGES-OUVRAGE** qui garantit, pendant 10 ans, les travaux engagés par la copropriété : Travaux neufs ou travaux de gros entretien (assurance obligatoire).

L'assurance **PROTECTION JURIDIQUE** qui fournit une assistance en cas de litiges ou d'impayés.

I. L'Assurance multirisque immeuble

a) Situation actuelle du marché

La tension extrême du marché de l'assurance depuis quelques années a conduit les Compagnies d'assurances à standardiser leurs contrats et réduire les extensions de garanties conquises au cours des décennies précédentes.

La présence « d'intercalaires courtiers », qui dérogent souvent largement aux Conditions Générales des Compagnies, est plus que jamais nécessaire. Encore faut-il s'assurer de la qualité dudit « intercalaire courtier », car ces différences sont difficilement appréciables par un non professionnel de l'assurance.

Nous vous rappelons donc quelques règles simples :

- Bien choisir votre courtier d'assurance : c'est lui qui négocie pour votre compte,
- Porter toute votre attention sur l'intercalaire, s'il existe. S'il n'y a pas « d'intercalaire courtier », c'est en règle générale, mauvais signe,
- Les Compagnies les plus connues n'ont pas nécessairement les meilleurs contrats.

La prime est calculée à partir de la superficie développée, c'est-à-dire de la somme des surfaces hors œuvres de chaque niveau. Attention : la plupart des Compagnies (mais pas toutes), comptent les combles et les sous-sols pour 50% de leur surface.

Le prix au m² varie en fonction de la matérialité du risque : qualité de la construction et de la couverture, présence de commerce « aggravant », entretien de l'immeuble, environnement, etc... et de la sinistralité de la copropriété (en général les assureurs demandent la « statistique sinistres » sur les trois dernières années).

b) L'assurance de chaque copropriétaire

Chaque copropriétaire, qu'il soit occupant de son logement ou non, doit s'assurer au minimum en responsabilité civile.

Cette assurance permet de couvrir le copropriétaire qui l'a souscrite, lorsqu'un sinistre a pris naissance dans son bien et a causé des dommages :

- à des voisins ou des tiers (exemple : dégât des eaux),
- aux occupants de son logement,
- aux parties communes de l'immeuble.

L'assurance multirisque immeuble intervient dès le premier euro, dès lors que l'occupant du logement sinistré :

- est un copropriétaire occupant n'ayant pas souscrit d'assurance multirisque habitation (MRH) ; -
- est un locataire ayant notifié son préavis de départ à son bailleur. Cependant, la mise en jeu de cette police (selon les seuils prescrits par la convention IRSI) suppose bien évidemment, que le syndicat des copropriétaires :
 - ait une obligation, de par les dispositions de son règlement de copropriété, à souscrire une assurance multirisque immeuble avec une garantie DDE;
 - ait décidé en assemblée générale de souscrire cette assurance multirisque immeuble, qui bien que fortement conseillée, n'est aucunement obligatoire. C'est la « responsabilité civile » qui l'est.
 - ait dans son contrat d'assurance multirisque immeuble la garantie DDE ce qui est très souvent le cas ;
 - n'ait pas consenti conventionnellement une franchise supérieure au seuil d'indemnisation.

Dans le cas où, ni l'occupant, ni la copropriété n'ont souscrit une assurance multirisque immeuble avec garantie DDE (ces cas de figure se présentent malgré l'obligation d'assurance multirisque faites aux locataires), le sinistre ne sera pas couvert. Le seul recours sera alors une mise en cause au titre de la responsabilité civile.

II. L'assurance dommages ouvrage

a) Situation du marché

Les garanties sont souvent limitées aux garanties dites « obligatoires » : paiement des réparations nécessaires à la suite de tous dommages frappant les travaux assurés qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination, ceci pendant 10 ans et en dehors de toute recherche de responsabilité.

Elles sont quelquefois étendues aux garanties dites « facultatives » dont nous considérons, à l'ARC Nationale, qu'elles sont indispensables :

- dommages aux éléments d'équipement,
- dommages immatériels,
- dommages aux existants.

Compte tenu des résultats catastrophiques enregistrés par les Compagnies d'assurance dans cette branche (plusieurs milliards de déficit), il est devenu difficile depuis quelques années, de trouver un assureur qui accepte de garantir les travaux de copropriétés à un prix raisonnable. La prime minimum est souvent de l'ordre de 3 à 4 000 Euros quel que soit le montant du chantier (sauf quelques créneaux très étroits encore accessibles à des organismes professionnels). Il semblerait toutefois qu'une légère ouverture du marché s'amorce.

b) Faites des économies en maîtrisant le choix de l'assurance dommage-ouvrage

L'ARC Nationale a comparé les offres de 3 courtiers d'assurance d'ouvrage, sujet d'actualité pour les copropriétés qui engagent des gros travaux de rénovation.

Les tarifs sont présentés ci-après. Ils s'appliquent au montant TTC de tous les travaux et des honoraires des intervenants techniques : maître d'œuvre, bureaux d'études, architectes, bureau de contrôle, coordonnateur SPS...)

COMPARAISON DES OFFRES D'ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE (en euros TTC)

Courtier 1	Courtier 2	Courtier 3
inférieur à 70 000 € 1 780 €* de 70 001 à 140 000 € 2 130 €* de 140 001 à 300 000 € 2,40% + 30 € de frais de dossier de 300 001 à 600 000 € 2,19% + 30 € de frais de dossier de 600 001 à 1M€ 2,1% +30 € de frais de dossier	inférieur à 55 000€ 1 780 €* de 55 001 à 155 000 € 2 130 €* de 155 001 à 300 000 € 2,25% + 60 € de frais de dossier de 300 001 à 700 000 € 2,15% + 60 € de frais de dossier de 700 001 à 1,1 M € 2,05% +60 € de frais de dossier	inférieur à 50 000 € 1 780 €* de 50 000 € à 150 000 € 2 215 €* de 150 000 à 300 000 € 2,25%* de 300 000 à 750000€ 2,15%* de 750 000 € à 1 M€ 2,05% + 100 € de frais de dossier
Maîtrise obligatoire pour tout chantier supérieur à 70 000 € si intervention sur les structures porteuses ou pour tout chantier supérieur à 300 000 €	Architecte ou Bureau d'Etudes obligatoire pour tout chantier supérieur à 50 000 € si intervention sur les structures porteuses ou pour tout chantier supérieur à 100 000 €	Architecte ou Bureau d'Etudes obligatoire pour tout chantier supérieur à 150 000 €
Bureau de contrôle obligatoire pour tout chantier supérieur à 300 000 €	Bureau de contrôle pour tout chantier supérieur à 100 000 € si intervention sur des structures porteuses ou supérieur pour tout chantier supérieur à 300 000 €	Bureau de contrôle pour tout chantier supérieur à 400 000 € ou supérieur à 500 000 € si ravalement ou structures porteuses

* Frais de dossier inclus

Les responsables de copropriété peuvent, grâce à ces données, évaluer si les propositions faites par leur syndic ou obtenues directement auprès de compagnies d'assurance sont compétitives. C'est loin d'être le cas pour la plupart des copropriétés gérées par des gros syndics. Prenons l'exemple d'une copropriété du Val de Marne gérée par Loiselet et Daigremont qui a payé 2437 € pour une opération de réfection de terrasse d'un montant de 58 069 € alors qu'elle aurait du payer entre 1 780 € et 2 215 € d'après les barèmes présentés dans le tableau ci-dessus.

L'ARC Nationale recommande donc aux responsables de copropriété de mettre en concurrence la proposition faite par le syndic si elle est bien supérieure à ces tarifs, en s'assurant bien évidemment que le montant des franchises est du même niveau.

D'autre part, il est courant que l'AG vote un budget prévisionnel surévalué pour réaliser l'opération, tout en donnant mandat au conseil syndical pour négocier un devis bien inférieur au budget. Le problème est que le montant de l'assurance dommage-ouvrage est calculé sur la base du budget surévalué et n'est pas recalculé sur la base du devis définitif. Or certaines compagnies, lors de l'avenant de fin de travaux, acceptent de procéder à une révision si le montant définitif est inférieur de plus de 10% par rapport au montant déclaré initialement.

Les adhérents collectifs peuvent solliciter un conseil ou un soutien en adressant un mail à : technique@arc-copro.fr

VII.2. La protection juridique

I. L'assurance protection juridique

1. Situation du marché

Les garanties PROTECTION JURIDIQUE disponibles sur le marché sont totalement hétérogènes, car elles sont délivrées :

- soit en inclusion automatique dans la police MULTIRISQUE IMMEUBLE ; dans ce cas il s'agit de garanties très réduites toujours liées aux seuls événements garantis dans la MULTIRISQUE, " soit par police spécifique, et dans ce cas il y a une très grande diversité de contrats où se côtoient le meilleur et le pire.

Ici encore, il est souvent difficile pour un non professionnel, de s'y retrouver !

A l'ARC Nationale, nous pensons que la PROTECTION JURIDIQUE peut avoir des effets pervers et déresponsabiliser le Syndic, notamment pour le recouvrement des charges.

Dans certains cas, une assurance de PROTECTION JURIDIQUE peut néanmoins se justifier, celle-ci pouvant jouer un rôle dissuasif vis-à-vis de copropriétaires ou de prestataires extérieurs.

II. Une garantie « protection juridique » négociée par l'ARC Nationale pour les copropriétés adhérentes et leurs responsables

Dans le dernier bulletin, l'ARC Nationale a annoncé qu'elle négociait avec différentes compagnies d'assurance une garantie de protection juridique qui répond aux besoins des copropriétés.

Cette négociation s'est avérée plus difficile que prévu du fait qu'il fallait définir de façon précise les périmètres des garanties. L'ARC Nationale a d'ailleurs profité de cette tractation pour introduire de nouvelles garanties ainsi que des plafonds de remboursement plus élevés. Cela afin de permettre aux responsables de copropriété de pouvoir mieux assurer leur mission de contrôle.

1. Les garanties particulières négociées par l'ARC Nationale

Au-delà des garanties standard prévues dans les contrats de protection juridique telles que les actions devant le tribunal des prud'hommes, les actions contre un prestataire de la copropriété, les actions judiciaires en cas de travaux mal réalisés, l'ARC Nationale a négocié des clauses innovantes.

a. L'engagement de la responsabilité du syndic en place

Les syndicats savent qu'ils disposent « *d'une marge de carence* » qui leur permet de pouvoir commettre des fautes sans être inquiétés par d'éventuelles actions judiciaires les mettant en cause. C'est le cas du défaut de remise de documents au conseil syndical, d'absence de collaboration avec le conseil syndical pour la rédaction de la convocation d'assemblée générale ou encore le défaut d'ouverture de compte bancaire séparé dans un délai raisonnable, etc.

L'ARC Nationale a donc demandé que soit intégrée, dans les garanties de la protection juridique, la possibilité pour le conseil syndical d'engager la responsabilité du syndic **en place** pour une faute ayant entraîné un préjudice à l'encontre du syndicat des copropriétaires ou qui aurait entravé les pouvoirs du conseil syndical. Bien entendu, avant d'engager une action judiciaire, le service de la protection juridique entamera une action amiable rappelant au syndic ses obligations et qu'à défaut d'exécution ou de correction une action judiciaire sera alors diligentée à son encontre.

Cette clause a pour effet d'équilibrer les pouvoirs, donnant ainsi au conseil syndical un réel pouvoir de contrôle et éventuellement de sanction si nécessaire.

Bien entendu, cette garantie intègre aussi la possibilité d'engager la responsabilité du syndic précédent au cas où le préjudice a été connu après la souscription de la protection juridique.

b. Le choix de l'avocat

En règle générale, les compagnies d'assurance imposent leurs avocats. Ceci afin de réduire les coûts avec parfois des avocats insuffisamment qualifiés dans un domaine précis comme celui de la copropriété. C'est pour cela que l'ARC Nationale a demandé à ce que le choix de l'avocat revienne au syndicat des copropriétaires (sans retenu de franchise) et avec, pour ceux qui le souhaitent, la possibilité de faire appel aux avocats référencés par l'ARC Nationale.

c. Les copropriétaires débiteurs

En règle générale, les compagnies d'assurance refusent de prendre en charge les frais de contentieux pour les copropriétaires ayant à la date de souscription de la protection juridique un impayé. Bien souvent, elles imposent un délai de carence qui correspond entre deux à six mois sans le moindre impayé avant la souscription de la protection juridique. Autant dire une assurance qui, au final, se retrouve être quasi inutile. L'ARC Nationale a demandé la suppression de ce délai de carence en imposant uniquement que le copropriétaire ne soit pas débiteur au jour de la souscription de la protection juridique.

d. Le montant élevé des prises en charge des frais

En matière de protection juridique, on constate deux types de contrats. Le premier propose de bonnes garanties avec des prises en charge d'honoraires bas. Le second prévoit peu de garanties mais avec des plafonds plus élevés. L'ARC Nationale a quant à elle négocié un contrat qui inclut quasiment l'intégralité des événements de la copropriété (impayés, engagement de la responsabilité du syndic, actions aux prud'hommes, actions pénales, actions en défense, expertise...) avec des prises en charge élevées.

À titre d'exemple, lorsque les contrats de protection juridique proposent une prise en charge des frais d'avocat devant le tribunal de grande instance pour un montant de 1.000 €, l'ARC Nationale a négocié un montant de 2.600 € soit quasiment le coût réel des honoraires de l'avocat. La même négociation a abouti aussi pour les actions judiciaires devant le tribunal des prud'hommes, en appel et même devant la Cour de cassation.

e. L'abandon de la récupération des sommes recouvrées

Afin de compenser la prise en charge intégrale des frais d'huissier, certaines assurances de protection juridique récupèrent 15% des sommes recouvrées. L'ARC Nationale a obtenu que cette clause ne soit pas appliquée. Autrement dit, en cas de recouvrement de charges, la protection juridique reversera **l'intégralité** de la somme récupérée au syndicat des copropriétaires.

f. Une assurance proposée au syndic bénévole et au syndicat coopératif

Lors des premières négociations, les compagnies d'assurance hésitaient à assurer les copropriétés gérées par un syndic bénévole. Elles invoquaient justement leur manque de professionnalisme impliquant un potentiel plus important de fautes. Cependant, elles ont été surprises d'apprendre que depuis 25 ans que l'ARC Nationale assure la responsabilité civile des syndics bénévoles, à aucun moment la compagnie d'assurance n'a souhaité résilier la convention.

À cela une raison simple : les sinistres restent extrêmement marginaux. Cela se justifie, d'une part du fait que les syndics bénévoles de l'ARC Nationale s'informent avant d'agir et d'autre part qu'ils savent de façon judicieuse régler les litiges sans forcément faire du contentieux. C'est face à ces constats que les compagnies d'assurance de protection juridique ont accepté de proposer leur contrat à l'ensemble des copropriétés y compris celles gérées en syndic bénévole ou en syndicat coopératif.

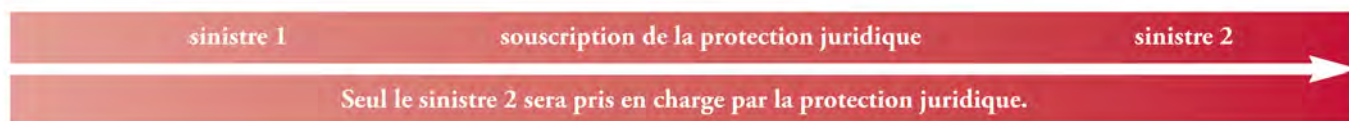
2. Comment appréhender la protection juridique ?

Pour beaucoup de copropriétés, la protection juridique est considérée comme une « avance sur recours » qui leur permet en cas de litige de prendre en charge de façon partielle ou totale les frais de contentieux.

Elles oublient que la protection juridique est avant tout *une assurance* qui garantit le sinistre *éventuel* et non un sinistre connu ou même potentiel. C'est ce qu'on appelle la garantie de « *l'aléa* ».

En matière de protection juridique des copropriétés, seul le sinistre (dit en terme des assurances : le fait générateur) survenant **après la souscription** de la protection juridique sera pris en charge.

Par ailleurs, en fonction des compagnies d'assurance, des plafonds de prise en charge par affaire sont prévus. En règle générale, ils sont assez élevés. Cependant, il est possible que sur certaines garanties comme les litiges devant le tribunal des prud'hommes ou sur des contestations des travaux réalisés le plafond soit nettement plus bas.



3. Comment connaître les conditions générales négociées par l'ARC Nationale et comment souscrire le contrat de protection juridique ?

Après avoir négocié avec plusieurs cabinets d'assurance, l'ARC Nationale a retenu la proposition du groupe AXA. Au-delà des garanties complètes, la prise en charge des frais s'est avérée la plus compétitive. Pour connaître les conditions, il suffit de se rendre sur le site de l'ARC Nationale. (*taper dans le moteur de recherche « Protjur »*)

Pour les copropriétés intéressées, il faudra alors contacter la coopérative technique de l'ARC Nationale, Copropriété-services, qui après avoir vérifié que votre adhésion est à jour vous indiquera la procédure à suivre.

4. Un conseil, si vous avez DÉJÀ une assurance de protection juridique « placée » ou imposée par votre syndic :

- vérifiez bien le prix et comparez ;
- vérifiez les garanties.

et... mettez en concurrence. Vous verrez, vous serez trrrrrrès étonnés.

VII.3. Gestion des Sinistres

Du contrat d'assurance au suivi du dossier sinistre : comment bien tout contrôler et comment l'ARC Nationale peut vous aider ?

De nombreux conseillers syndicaux rencontrent des difficultés pour contrôler la bonne gestion des sinistres de leur copropriété. Deux raisons principales expliquent cette situation :

- La première est due au temps que peut prendre le traitement d'un dossier sinistre. En fonction de la complexité du sinistre et de la réactivité du gestionnaire, le traitement du dossier peut durer de longs mois voire plusieurs années.
- La deuxième est qu'il n'existe pas de procédures comptables précises permettant d'assurer un bon suivi des sinistres. Il n'est pas rare de constater la réalisation des travaux sur un exercice et les versements d'indemnités sur l'exercice suivant.

Dans ce chapitre, nous allons aborder ces problèmes en donnant les conseils pour y faire face et en indiquant comment l'ARC Nationale peut aider les conseils syndicaux dans leur mission de contrôle. Cependant, avant d'aborder ces deux points, il est important de s'arrêter sur les particularités du contrat d'assurance multirisque immobilier.

I. Le contrat d'assurance

Le contrat d'assurance est une convention qui énumère les conditions et les modalités de prise en charge des sinistres. Ainsi, pour chaque catégorie de risques est prévu un montant de remboursement qui est, dans la plupart des cas, plafonné. A cela viennent s'ajouter des franchises qui peuvent - en fonction des types de dommages - être plus ou moins importantes. Ces deux éléments ainsi que les risques couverts permettent d'apprécier la qualité d'un contrat d'assurance. Le montant de la prime n'est donc pas un élément à prendre seul en compte pour sélectionner un contrat d'assurance.

Attention : car certains courtiers d'assurances ou syndicats ont tendance à proposer des contrats d'assurance à bas prix et qui s'avèrent être quasiment inefficaces, avec :

- soit des absences de couverture sur certains sinistres ;
- soit des remboursements très bas ;
- ou encore des franchises extrêmement élevées.

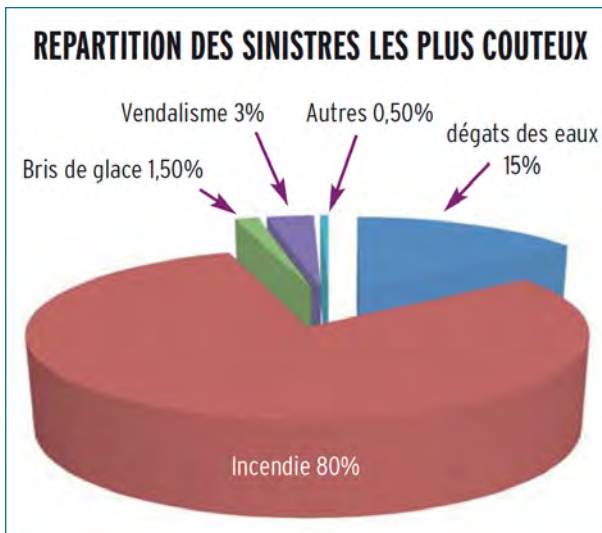
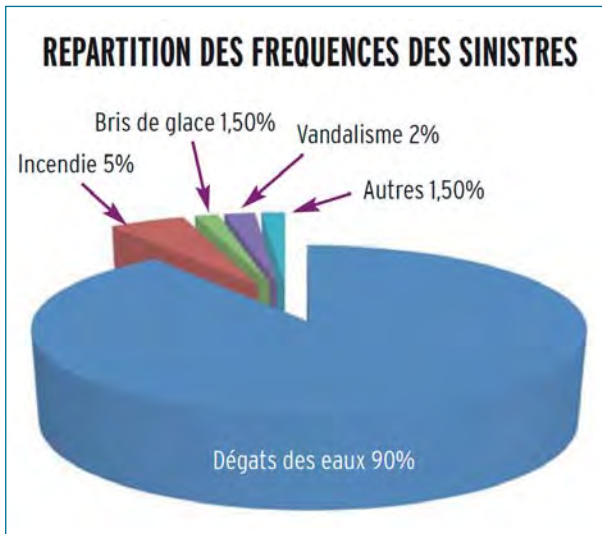
a) La prime du contrat d'assurance

Le montant de la prime d'un contrat d'assurance est calculé en fonction de plusieurs éléments dont les deux principaux sont les suivants.

» L'ÉTAT DE SINISTRALITÉ : LES SINISTRES DÉCLARÉS PRÉALABLEMENT

Pour établir une tarification, la compagnie d'assurances demande à prendre connaissance de l'état de sinistralité de la copropriété. Ce document établit la liste de l'ensemble des sinistres déclarés, qu'ils aient fait ou non l'objet d'une indemnisation.

Quelques chiffres bons à connaître



Il faut être vigilant car les compagnies d'assurances sont plus regardantes sur la fréquence des sinistres que sur le montant des remboursements. Elles considèrent que plusieurs « **petits** » sinistres déboucheront tôt ou tard sur un « **gros sinistre** ». C'est pour cela qu'il faut toujours réfléchir sur l'opportunité ou non de déclarer un sinistre même si, contractuellement, ce dernier est couvert.

Ainsi, est-il forcément judicieux de déclarer une fuite d'eau, dont le remboursement sera dérisoire, mais qui entraînera en contrepartie une augmentation du taux de sinistralité impliquant une aggravation de la prime pour l'exercice suivant ? A priori non !

» L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Les compagnies d'assurances disposent de statistiques qui leur permettent en fonction du type d'immeuble (année de construction, nombre de mètres carrés, présence d'un jardin ou non, type de quartier, etc.) d'estimer les risques à assurer pour établir un montant de prime. Ces algorithmes ne prennent pas en considération les travaux d'entretien ou d'amélioration réalisés par la copropriété pour réduire les risques. C'est pour cela qu'il ne faut pas hésiter - si cela se justifie - à demander à votre compagnie d'assurances d'envoyer un expert afin qu'il fasse « **le tour** » de la copropriété et relève les travaux réalisés permettant de réduire les risques.

Par exemple, le changement des canalisations d'eau, l'installation de portes coupe-feu dans les locaux poubelles, l'installation de digicode pour éviter les intrusions dans les parties communes et ainsi les actes de vandalisme.

Par ailleurs, demandez à votre syndic d'envoyer à votre courtier d'assurances ou agent général, le carnet d'entretien avec les derniers travaux réalisés afin qu'il puisse négocier au mieux le montant de la prochaine prime d'assurance.

b) Les sociétés de courtage d'assurances des syndicats

La plupart des gros cabinets de syndic ont aujourd'hui leur propre cabinet de courtage d'assurances. Malgré le fait que parfois les prix des contrats proposés puissent être plus intéressants que ceux présentés sur le marché, il faut tout de même s'en méfier et ceci pour trois raisons :

- bien souvent on constate un rattrapage de la prime sur les exercices suivants ;
- le syndic sera toujours gêné de déclarer les sinistres sachant que sa filiale sera au final contrainte de décaisser les fonds ;
- le niveau des couvertures peut être plus faible que sur d'autres contrats et le montant des franchises plus élevé.

Un conseil donc : oubliez cette option.

c) Comment bien mettre en concurrence son contrat d'assurance ?

Dans le domaine des assurances, on peut trouver deux types d'intervenants : les **agents généraux** qui représentent une compagnie d'assurances, par exemple AXA, le GAN, AVIVA, etc. et les **courtiers** qui interrogent toutes les compagnies pour proposer à leur client (le syndicat des copropriétaires, en l'occurrence) le meilleur tarif obtenu.

L'avantage de l'agent est qu'il a généralement plus d'influence sur sa compagnie alors que l'intérêt de passer par un courtier est qu'il peut interroger plusieurs compagnies. Le problème est qu'à partir du moment où une compagnie d'assurances est saisie et qu'elle donne un tarif pour une copropriété, ce prix est bloqué. Cela résulte d'une pratique interne à la profession tout à fait condamnable et regrettable.

Aucun courtier ni agent ne pourra obtenir un autre tarif, même si en théorie l'agent ou le courtier aurait pu « **décrocher** » un prix plus avantageux.

Voilà pourquoi nous conseillons de commencer par interroger les agents généraux et ensuite de saisir les cabinets de courtiers. L'ARC Nationale par le biais de sa coopérative technique a organisé cette opération afin que le conseil syndical puisse interroger de façon successive dans un premier temps les agents puis ensuite les courtiers (voir point IV du présent article), seule façon de contourner le dispositif anticoncurrentiel mis au point par les assurances.

d) L'obligation de mettre à l'ordre du jour d'une assemblée générale les contrats d'assurance

En cas de changement ou de nouveaux contrats d'assurance, l'arrêté NOVELLI - du 19 mars 2010 - oblige le syndic à mettre à l'ordre du jour la proposition de contrat. Cette disposition légale s'applique aussi bien pour les contrats multirisques, protection juridique ou dommage ouvrage.

Cependant il est vrai que dans certaines circonstances, il peut être judicieux de ne pas attendre le jour de l'assemblée générale pour valider un contrat. C'est pour cela qu'en fonction des situations, il faudra adopter « **la bonne stratégie** » (voir sur notre site Internet le dossier intitulé : « **Un syndic peut-il placer ou « replacer » un contrat d'assurance sans décision d'assemblée générale ?** » ([www. arc-copro.com/6ntv](http://www.arc-copro.com/6ntv))).

II. LA GESTION FINANCIERE DES SINISTRES

L'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010 prévoit que les déclarations de sinistres concernant les parties communes ou bien celles sur parties privatives dont la source a son origine dans les parties communes sont comprises dans les honoraires de base.

Le syndic ne peut donc pas facturer des vacations supplémentaires. Cependant, la « **gestion** » du sinistre peut quant à elle être facturée de façon supplémentaire au titre de prestations particulières. Bien souvent, son montant est déterminé à la vacation. C'est-à-dire que le syndic reprend le tarif horaire indiqué sur son contrat et le multiplie par le temps passé pour la gestion du sinistre. Il faut toujours prendre l'habitude de demander au syndic de fournir le détail des factures concernant ses prestations particulières (comme celles pour la gestion d'un sinistre ou des contentieux). Cela permet d'une part de mieux contrôler ses honoraires et d'autre part de lui faire comprendre qu'il ne dispose pas d'un chèque en « **blanc** » avec lequel il peut facturer ce qu'il veut, quand il veut. Par ailleurs, le suivi des honoraires du syndic permet de mieux contrôler les différents remboursements que la compagnie d'assurances verse.



a) Les différents éléments pris en charge par le contrat d'assurance

Au-delà du remboursement du sinistre même, la plupart des contrats d'assurance multirisques couvrent aussi les honoraires supplémentaires du syndic, ceci au titre des « **pertes indirectes** ».

Ces dernières comprennent certaines dépenses accessoires non indemnisées (**exemple** : un conseil syndical qui entreprendrait diverses démarches occasionnant des frais administratifs, des frais de téléphone, de correspondance, une perte de journées de salaire, etc.) Toutes ces pertes sont garanties à concurrence d'un pourcentage de l'indemnité de sinistre (entre 5 et 15 %) fixé dans les dispositions particulières du contrat. Deux formules sont proposées : l'une forfaitaire, l'autre sur justificatifs.

Le contrat d'assurance peut prendre aussi en charge les frais d'expertise ou d'étude. C'est par exemple les frais occasionnés pour la recherche de fuite. Mais l'indemnité d'assurance versée par la compagnie d'assurances à la copropriété peut aussi inclure des remboursements destinés à un copropriétaire suite à un dégât survenu sur ses parties privatives dont l'origine est située dans les parties communes.

Il est donc important de connaître avec exactitude comment est décomposée l'indemnité d'assurance et de s'interroger sur les montants de remboursement.

b) La gestion d'un dossier sinistre

À la suite de la déclaration d'un sinistre, lorsque le préjudice est important, la compagnie d'assurances diligente un expert qui se rend dans la copropriété pour estimer les dégâts. Bien souvent, cette visite se fait en présence du gestionnaire.

Après cette étude, l'expert estime le montant des remboursements du sinistre et envoie au syndic « *une proposition de règlement* » que le gestionnaire doit signer pour acceptation. Ce document permet de connaître avec exactitude le montant de l'indemnité. Il est donc judicieux de demander à votre syndic qu'il vous transmette ce document pour que le conseil puisse prendre connaissance des montants de remboursements. Cependant il ne faut pas se leurrer : même si la compagnie d'assurances envoie une notification indiquant les montants des remboursements, cette dernière est conditionnée à la réalisation effective des travaux. En règle générale, elle verse immédiatement 70 à 80 % du montant pris en charge et attend de recevoir la facture de fin des travaux pour verser les 20 à 30 % restants. Généralement, les conditions générales des contrats d'assurance prévoient un délai de deux ans pour clôturer un dossier sinistre. Au-delà de cette période, le délai est prescrit.

Il faut être vigilant car, dans 30 % des cas (chiffre donné par les assureurs), le syndic oublie d'envoyer à l'assureur la facture de fin de travaux. Ce pourcentage est encore plus élevé lorsqu'il y a un changement de syndic en cours de traitement d'un dossier sinistre.

Un conseil : pour éviter que la compagnie n'évoque la prescription biennale, envoyez un courrier pendant ce délai à l'assureur en lui indiquant que le traitement du dossier prendra plus de temps. Le délai sera renouvelé à partir de la réception de ce courrier pour une année.

c) Le remboursement effectif au profit du syndicat des copropriétaires

Il n'est pas rare de trouver des contrats d'assurance de copropriété dont le titulaire est le syndic. Cela est souvent le cas lorsque la copropriété décide de prendre (de gré ou de force) le courtier du syndic. Dans ce cas là, lorsqu'il y a indemnisation, la compagnie d'assurances signe un chèque au nom du syndic qui le verse sur son compte pour ensuite (en principe) le transférer en intégralité au syndicat des copropriétaires. Pour s'assurer que cela est vraiment le cas, n'hésitez pas à demander la notification de remboursement. Cependant, parfois, le conseil syndical ne sait même pas qu'un sinistre a été déclaré. C'est pour cela qu'il faut, chaque année, demander que vous soit remis l'état de sinistralité de votre copropriété pour savoir ce qui a été déclaré et demander par la même occasion les notifications de remboursements.

III. LE SUIVI COMPTABLE D'UN DOSSIER SINISTRE

Malgré le fait que, d'un point de vue contractuel, un dossier doit se régler dans les deux ans, en matière comptable, cela peut représenter jusqu'à trois ans d'exercice. En effet, si le sinistre est survenu en septembre 2012, il peut se régler en septembre 2014. Le sinistre pourra donc « *traîner* » sur trois exercices : 2012, 2013 et 2014.

Voilà pourquoi il peut être important d'avoir une organisation comptable stricte afin de suivre correctement les différentes opérations comptables qui auront inévitablement des répercussions financières pour la copropriété et les copropriétaires.

Pour bien comprendre le problème, énumérons les différents comptes comptables qui sont « *mouvementés* », pour suivre la gestion d'un dossier sinistre.

Voici les comptes :

- 1) 671 : travaux décidés
- 2) 6222 ou 671.1 : prestations particulières
- 3) 673 : études techniques
- 4) 702 : provisions travaux
- 5) 713 : indemnités d'assurances

471.1 compte d'attente débiteur « incendie »		472.1 compte d'attente créditeur « incendie »	
Travaux :	52 000 €	Provisions travaux :	2 500 €
Honoraires syndic :	3 000 €	Indemnités d'assurances :	56 800 €
Expertise :	3 000 €		
Total :	58 000 €	Total :	59 300 €
Excédent à reverser aux copropriétaires : 1 300 €			

Pas moins de cinq comptes comptables sont utilisés, entraînant un éparpillement des sommes reçues ou décaissées. Le cas devient encore plus complexe lorsque le sinistre se règle sur plusieurs exercices, il y aura alors un report de la régularisation d'un exercice sur l'autre rendant alors très difficile le bon suivi comptable de la gestion du sinistre.

Voilà pourquoi nous préconisons à l'ARC Nationale d'utiliser uniquement deux comptes pour l'ensemble des opérations, à savoir le compte 471 (compte d'attente débiteur) et le compte 472 (compte d'attente créditeur). La technique consiste tout d'abord à identifier ces comptes par rapport à un sinistre déterminé. Par exemple 47(1) ou (2) .1 : « **sinistre incendie cave** ».

Par la suite, l'ensemble des opérations au débit (comme les honoraires du syndic, les travaux, les expertises) iront en compte 471.1.

En parallèle toutes les opérations « **crédits** » que sont les indemnités d'assurance, les éventuels appels de fonds pour commencer les travaux iront dans le compte 472.1. Ces comptes ne seront pas régularisés tant que le dossier sinistre ne sera pas clôturé.

Ainsi, même si le dossier s'étale sur plusieurs exercices, le conseil syndical ainsi que le gestionnaire pourront suivre l'avancée des remboursements et des dépenses. En fin de dossier, après avoir inscrit l'ensemble des opérations dans l'un des deux comptes, il suffira de calculer le solde pour le répartir selon les bonnes clés de répartition.

Attention : il n'est pas question de garder ce solde en compte d'attente indéfiniment. Cette pratique est pourtant souvent utilisée par les syndicats qui vont même encore plus loin en gardant sur un compte d'attente l'intégralité du remboursement sinistre, tout en appelant les travaux de remise en état sur les comptes des copropriétaires .

IV. LA CONVENTION IRSI A REMPLACE LA CONVENTION CIDRE

Les conventions CIDRE et CIDE COP limitées au dégat des eaux

Depuis de nombreuses années, les copropriétés se heurtaient aux conventions CIDRE (Convention d'indemnisation directe et de renonciation de recours en cas de dégâts des eaux) et CIDE-COP (Convention d'indemnisation des dégâts des eaux dans la copropriété), qui ont été mises en place par les assureurs.

Ces conventions régissaient l'indemnisation des dégâts des eaux au sein des immeubles en copropriété. Leur objectif était de faciliter la gestion des sinistres dégâts des eaux, sans rechercher le plus souvent qui était responsable du sinistre.

La gestion de ces sinistres s'organisait autour de la personne sinistrée.

Lorsque le montant des dommages, par lésé, n'excédait pas 1 600 € HT pour les dommages matériels, 240 € HT pour l'immobilier par destination et 800 € HT pour les dommages immatériels, c'est la convention CIDRE qui s'applique avec renonciation à tout recours contre le responsable.

C'est alors l'assureur de la victime qui prenait en charge le préjudice.

Au-dessus de ce plafond de 1 600 € HT, c'est la CIDE COP qui s'appliquait. Les sinistres matériels étaient alors pris en charge par l'assurance du syndicat des copropriétaires qui pouvait se retourner contre le responsable, ce qui n'était jamais fait.

Depuis longtemps, l'ARC Nationale critiquait cette gestion des sinistres qui aggrave la sinistralité des copropriétés alors qu'elles ne sont pas, généralement, à l'origine du sinistre. En effet, le plus souvent nous sommes en présence de fuites d'origine privative.

Les primes d'assurances des copropriétés augmentaient bien entendu en conséquence.

Les assureurs travaillaient depuis de nombreuses années pour modifier la gestion de ces sinistres et ont « validé » le 13 décembre 2017 lors de leur assemblée générale, une nouvelle convention d'indemnisation.

Cette nouvelle convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble (IRSI), est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2018.

La convention IRSI initiale

La nouvelle convention IRSI est commune pour les sinistres dégâts des eaux et incendie et est appliquée aux sinistres survenus à compter du 1^{er} juin 2018 entraînant des dommages matériels dont le montant n'excède pas, par local, 5 000 € HT. Au delà de ce montant, les autres conventions existantes prennent le relais (CIDE-COP) ou encore les recours de droit commun.

La gestion du sinistre s'organise maintenant autour du local sinistré.

Les grands changements apportés par la Convention IRSI :

- La désignation d'un assureur gestionnaire unique par local : c'est l'assureur du local sinistré donc soit celui de la copropriété, soit celui de l'occupant qui vérifiera la matérialité des faits, évaluera les préjudices et organisera les réunions d'expertise.
- Les modalités de gestion du sinistre : deux régimes sont mis en œuvre en fonction du montant du dommage.

Pour les dommages jusqu'à 1 600 € HT, c'est l'assureur gestionnaire qui prend le sinistre en charge, sans recours possible contre les autres assureurs pour se faire rembourser une quote-part, sauf s'il y a eu plus de 2 sinistres dégât des eaux ou incendie dans les derniers 24 mois.

Entre 1 601 € HT et 5 000 € HT, la prise en charge se fait en fonction de la propriété du bien et des recours pourront être exercés (tranche 2).

- Une expertise unique pour les sinistres entre 1 601 à 5 000 € : toutes les parties, y compris les assureurs, seront convoquées.
- La désignation de l'assureur qui prend en charge les dommages de la tranche 2 : c'est l'assureur du bien sinistré qui doit prendre en charge le sinistre, quitte à se retourner contre les autres assureurs pour récupérer le coût incombant à chacun selon un barème de répartition inter-assurance.
- Une recherche de fuite qui n'est plus une garantie annexe, mais réputée garantie par les assurances multirisques.
- Un encadrement des recours entre assureurs : Pour les sinistres supérieurs à 1 600 € HT (dommages matériels), une fois l'indemnisation faite, l'assureur peut exercer un recours subrogatoire à l'encontre des assureurs conventionnellement désignés en application d'un barème figurant en annexe de la convention IRSI.

Malheureusement comme pour les conventions CIDRE et CIDE COP :

- les assureurs n'ont pas l'obligation de se retourner contre le responsable du sinistre (recours subrogatoire), c'est une faculté,
- l'assurance de la copropriété sera appelée à prendre en charge les sinistres lorsque le propriétaire du lot privatif n'est pas assuré.

Des modifications ont été apportées à la convention IRSI depuis le 1^{er} juillet 2020 :

- La recherche de fuite est réputée garantie sans franchise, sans plafond, etc. pour tous les assureurs y compris les assureurs Responsabilité Civile afin d'inciter le responsable à l'effectuer.
- Une nouvelle définition de la recherche de fuite (RDF) : investigations destructives ou non, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux afin de préserver les biens et éviter l'aggravation du sinistre. La RDF comprend les frais de remise en état des biens endommagés par ces investigations. Le coût de la réparation de la cause est exclu de la RDF.
- Dans les copropriétés, les RDF organisées par les syndicats sont prises en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque la fuite trouve son origine dans le local privatif de ce dernier et ce même s'il n'est pas responsable conventionnellement.



Pour en savoir plus, les adhérents peuvent également se référer aux différents guides de l'ARC Nationale

▶▶ Liste à la fin de ce guide

Pour en savoir plus, lire l'article

- ▶▶ « Les conventions CIDRE et CIDCOP devraient évoluer dans le bon sens. » page 40 de la Revue trimestrielle N°119.
- ▶▶ Contrat de protection juridique : lisez bien les conditions générales du 12/10/2018.
- ▶▶ La mise en place de consultations assurantielles.
- ▶▶ Réponse de l'expert : l'assurance multirisques du 26/04/2019.
- ▶▶ L'assurance multirisque immeuble peut-elle indemniser un dégât des eaux strictement privatif ?
- ▶▶ Les différents contrats possibles en copropriété de septembre 2015.

Partie VIII

ESPACES VERTS

VIII.1. Les contrats de maintenance des Espaces Verts

En tant que gestionnaire de copropriété, président ou membre de conseil syndical, vous souhaitez mettre en place ou clarifier les prestations effectuées par votre paysagiste pour la maintenance de vos espaces verts.

I. Identifier les besoins de la copropriété

- Mettre en place un nouveau contrat
- Remplacer un prestataire n'apportant pas satisfaction
- Réduire les coûts
- Mettre en place une gestion écologique des espaces verts

II. Choisir un prestataire qualifié

Choisir un bon prestataire qui vous accompagnera et vous conseillera dans les années à venir est une étape essentiel de votre démarche

Ci-après quelques conseil pour trouver Le Bon prestataire :

- La recommandation : prestataire intervenant sur une copropriété voisine
- Un prestataire référencé par l'ARC Nationale
En vous rendant sur notre site Coproservice, vous trouverez des prestataires référencé en Entretien d'espaces vert et en Elagage
- Votre Syndic
- Les qualifications professionnelles

QUALIPAYSAGE

Qualipaysage est un titre de qualification des entreprises du paysage décerné sous la tutelle du Ministère de l'Agriculture. Ce titre est accordé aux entreprises qui ont prouvé leurs compétences professionnelles. Il garantit des travaux de qualité dans le respect des délais et du devis



Quelques qualifications :

ENTRETIEN D'ESPACES VERTS – E 130 /131/132

Définition : Entreprise assurant avec son propre personnel et avec son matériel propre ou loué et disposant de moyens suffisants d'exécution (encadrement et matériel) pour assurer simultanément et dans de bonnes conditions, la réalisation de chantiers d'entretien d'espaces verts, notamment :

- les tontes de gazon, fertilisation, désherbage sélectif, tailles de végétaux, taille d'automne et taille après floraison, nettoyage et entretien de massifs, les interventions simples sur les arbres de faibles dimensions, régénérations, traitements phytosanitaires, fleurissement annuel, entretien des aires piétonnes, tonte et fertilisation de terrains de sports

ELAGAGE – E140 – 141 - 142

Définition : Entreprise ayant une spécialisation en élagage et répondant aux dispositions de la définition du E141, assure avec son matériel propre ou loué tout travaux d'élagage courant des arbres, en conformité avec les règles professionnelles de l'arboriculture y compris abattage, essouchement, taille simple d'entretien en port libre ou architecturé, capable de réaliser en toute situation et contrainte, des travaux variés et sur plusieurs chantiers simultanément, et disposant parmi son personnel :

- d'au moins 2 salariés titulaires du CS Taille et soins des arbres, titulaires d'une autorisation de grimper en sécurité et disposant des EPI, titulaires également du Brevet de Secouriste du travail (SSTA).

CREATION D'ESPACES VERTS – P100-110-120

Définition : entreprise assurant avec son propre personnel et son matériel propre ou loué, la préparation et la mise en œuvre des matériaux et végétaux nécessaires à l'aménagement ou à la transformation de jardins et tous espaces verts, dans le respect des règles professionnelles.

Ces travaux d'aménagement ou de transformation comprennent les différentes activités de nature horticole, nécessaires à l'exécution complète de l'ouvrage mais disposant de moyens suffisants d'étude et d'exécution (supérieurs à 5 salariés affectés aux travaux neufs) pour lui permettre l'aménagement ou la transformation d'espaces verts pouvant comporter simultanément la réalisation de plusieurs des travaux énumérés ci-après :

- les terrassements généraux pour la mise en forme de terrains, nécessitant des moyens mécaniques importants pour la profession
- des travaux d'assainissement et d'aménagement des eaux de ruissellement
- des travaux de pose de bordures et bordurettes
- des circulations piétonnières ou carrossables stabilisées ou revêtues
- des travaux de pose de dallages ou pavages
- des travaux de construction d'ouvrages, de maçonnerie décorative en pierre naturelle, brique ou béton, tels que bassins, murettes, emmarchements de jardins
- des clôtures diverses en bois, béton ou métalliques, utilisées dans les travaux d'espaces verts
- des travaux d'installation d'équipements, type mobilier urbain, jeux, etc

FAUCHAGE - E150

Définition : entreprise assurant avec son propre personnel et son matériel propre ou loué, dans le cadre d'entretien d'aménagements paysagers, des travaux de fauchage, broyage, débroussaillage, taille de haies ou de lisières (ces opérations étant mécanisée)

Le Certiphyto

Tout acte professionnel où l'action conduite porte sur l'utilisation, la distribution, le conseil, la vente de produits phytopharmaceutiques, est ou sera bientôt soumis à la détention d'un certificat individuel pour les produits phytopharmaceutiques : "Certiphyto". Ce certificat atteste de connaissances suffisantes pour utiliser les pesticides en sécurité et en réduire leur usage.



POUR QUI ?

Tous les professionnels exerçant une activité en lien avec les produits phytopharmaceutiques, quel que soit leur statut ou leur secteur d'activité ont l'obligation de détenir le Certiphyto.

Que le professionnel soit :

- ouvrier, employé, technicien, cadre, chef d'entreprise, entrepreneur individuel...

Dans le secteur :

- de la production agricole, de la prestation de services, de l'aménagement, de l'expérimentation, du conseil, du négoce, de la distribution

NOTA : Le Certiphyto est un agrément **OBLIGATOIRE pour tous professionnels devant faire usage de produits phytosanitaires (désherbant) dans l'enceinte de votre copropriété.**

III. Copropriétés, comment établir un contrat d'entretien pour vos espaces paysagers ?

Identifiez les principales interventions et leur fréquence souhaitée pour les espaces paysagers de votre copropriété

Les interventions principales sur un espace vert se déterminent par typologie de végétal, reste ensuite à les détailler et définir un fréquentiel.

Pour les espaces engazonnés de votre copropriété définissez un nombre de tontes annuels entre 12 et 14 interventions. Des passages bimensuels de avril à juillet ainsi que pour le mois de septembre et prévoyez un passage mensuel pour les mois de mars, août, octobre et novembre pour lesquels la végétation est moins poussante.

Il est également important de prévoir, si votre budget le permet, des opérations spécifiques tel que le défeutrage ou scarification, qui s'effectue au mois de mars et d'y associer un regarnissage. Ces opérations vous permettront de limiter la prolifération des pâquerettes et autre pissenlits dans vos pelouses et de densifier la présence de graminées.

Pour les haies et massifs arbustifs, demandez une à deux tailles annuelles en juillet et fin septembre.

Préconiser également, en remplacement des désherbages et des bâchages, la mise en place de mulch au pied de vos massifs.

Pour les opérations de désherbage, cela différera selon que vous utilisiez des produits phytosanitaires ou non. Si vous effectuez des traitements herbicides, ceux-ci devront être réalisés aux mois de mars et septembre. Si vous optez pour une gestion durable et respectueuse de l'environnement pour votre copropriété, il sera nécessaire de prévoir 6 à 8 désherbages annuels entre les mois de mars et octobre.

Concernant le ramassage des feuilles, soyez vigilant aux risques de glissade des résidents de votre copropriété et demandez 4 passages sur les mois de novembre à décembre.

Description	Nombre de passage par mois											
	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout	Sep	Oct	Nov	Déc
Tonte			1	1	2	2	2	1	1	1	1	
Taille des haies						1				1		
Fauchage					1		1			1		
Taille des arbustes						1				1		
Désherbage chimique des surfaces minérales			1			1				1		
Ramassage des feuilles											2	2
Entretien des arbres											1	

IV. Comment effectuer un entretien plus écologique de vos espaces verts ?

Alors que le développement durable est au cœur de toutes les préoccupations et que toutes les communes viennent de passer au 0 phyto depuis le 1^{er} janvier 2017 (loi L'abbé), les professionnels du paysage ont des solutions à vous proposer afin d'effectuer un entretien de vos espaces verts plus respectueux de l'environnement.

Adieu, *Rund-Up* et autres glyphosates, place au zéro phyto et à la gestion différenciée.

Faite évoluer pratiques !!!

Lorsque vous contractualisez ou faites évoluer un contrat de maintenance avec une société d'espaces verts, vous devez y faire figurer certains points et effectuer certaines évolutions, à la fois en substituant les produits de traitement, mais également en faisant évoluer les méthodes culturales.

Massifs, pieds de haies et d'arbres sont fréquemment des surfaces bêchées nécessitant un désherbage. Exigez la mise en place de paillage en remplacement des opérations de bêchage, ce qui permet d'éviter l'évacuation des déchets de tailles et est neutre en termes de coûts.

Limitez les zones de terre nues, prévoyez durant la période hivernale des plantations d'arbustes denses et de plantes couvre sol.

Concernant les surfaces engazonnées, faites remplacer le traitement sélectif de printemps par une opération de scarification et de regarnissage.

Désherbage de vos allées et voies de circulation, intervenez régulièrement et fréquemment

Le nouveau contrat, établi entre votre copropriété et votre prestataire paysagiste, doit stipuler clairement : « *que tous produits phytosanitaires seront proscrits et que les opérations de désherbage devront être réalisées avec des moyens manuels* ».

Il est important lors du démarrage du contrat de valider le mode opératoire choisi afin d'effectuer les opérations de désherbage des voiries et allées de la copropriété : brossage par brosse métallique montée sur une débroussailluse, vapeur, thermique, mécanique pour les allées en stabilisé, ...

Indiquez dans votre contrat le nombre approximatif de passages, entre 6 et 8 pas saison. Il est important de passer fréquemment afin d'éviter un fort enracinement des plantes adventices.

Pour aller plus loin

Vous pouvez également entreprendre des actions en concertation avec vos copropriétaires et votre paysagiste afin de faire évoluer la gestion de certains espaces et favoriser la biodiversité.

Des zones non visibles, éloignées ou en talus peuvent être laissées en espace de prairie et fauchées une à deux fois par an seulement. Taillez vos haies et arbustes avec des ports plus libre et implantez des nichoirs afin de favoriser la nidification. Lors des opérations d'élagage et d'abattage des arbres de la copropriété, faite effectuer le broyage des branches in situ et étaler les copeaux dans les zones de sous-bois.

Toutes ces actions, favorables à l'environnement et aux coûts quasi neutres pour votre contrat donneront à votre jardin de copropriété un aspect plus naturel et plus vivant

V. Élagage & abattage

Elaguer ou abattre un arbre pour des raisons de sécurité ? Pour des raisons esthétiques, sanitaires ou encore juridiques ?

L'activité d'élagage nécessite une compétence technique particulière et l'utilisation d'un matériel spécifique. Il est important de connaître la réglementation, la période et les techniques de taille.

L'arboriste grimpeur élagueur est également capable de réaliser des abattages par démontage avec ou sans rétention. Il choisit les techniques et les équipements en fonction des contraintes du chantier.

Pourquoi Elaguer ?

- Pour maîtriser le volume de l'arbre et le rendre compatible avec les contraintes environnementales (habitations, voisinage, réseaux aériens ou routiers).
- Pour assurer la sécurité du public : suppression du bois mort et des branches pouvant casser ou être dangereuses.
- Pour garantir la santé de l'arbre en cas d'agression : tempête, maladies, attaques parasitaires, dommages aux systèmes racinaires.

Les différentes méthodes d'élagage

TAILLE DE FORMATION

Assurer l'allongement et la rectitude du tronc.

- Rehausser progressivement la hauteur sous couronne adaptée aux contraintes.
- Corriger les défauts de structure de l'arbre et notamment les fourches à inclusion d'écorce.
- Selon le mode de gestion ultérieur :
 - Préparer la charpente d'une forme libre ou contenue.
 - Préparer la charpente d'un rideau, d'un palissage et autres formes architecturées.

TAILLE ARCHITECTUREE

- Entretenir une forme architecturée.
- Utilisation des techniques de taille par prolongement ou tonte.
- Création d'un rideau ou d'un plateau, réguliers et homogènes.

TAILLE D'ENTRETIEN SUR FORME LIBRE

La taille d'entretien d'une forme libre consiste à préserver la silhouette des arbres en éliminant les branches affaiblies, en sélectionnant les meilleurs renouvellements et en supprimant les bois morts.

Cette taille consiste à nettoyer le houppier dans le but de :

- Prévenir toute chute de branches dangereuses pour les personnes.
- Limiter les risques d'infections parasitaires.
- Equilibrer l'arbre tout en respectant sa forme naturelle.

TAILLE DE REDUCTION DE COURONNE

Adaptation et contrôle de la forme de l'arbre aux fortes contraintes urbaine : circulation, bâtiments, éclairage... par une taille d'ajustement ou de réduction de toute ou partie de l'emprise du houppier et le cas échéant, rehaussement de la hauteur sous couronne.

- Cette opération pourra également s'appliquer pour des végétaux ayant subi des coupes drastiques ou dont la gestion architecturée a été délaissée.

REMONTEE DE COURONNE - SUPPRESSION GOURMANDS ET REJETS

Remontée de couronne :

- Consiste à couper les branches basses perpendiculaires au tronc dans le but unique de rehausser la hauteur sous première couronne pour dégager l'espace au pied de l'arbre.

Suppression de gourmands, rejets, drageons sur collets et plantes parasites :

- Les tailles sévères entraînent souvent, au niveau du tronc et des charpentières maîtresses, la mise en sève de bourgeons dormants, provoque une pousse anarchique de gourmands aussi inesthétiques que préjudiciables à la bonne végétation de l'arbre.

L'EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION

La loi de transition énergétique interdit l'utilisation de produits phytosanitaires pour les acteurs publics (Etat, Collectivités Locales, Etablissements Publics, Hôpitaux, EPHAD) depuis le 1^{er} janvier 2017

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la mise sur le marché, la délivrance, l'utilisation et la détention de **produits phytosanitaires** chimiques sont interdites pour les particuliers et jardiniers amateurs (usage non professionnel).

Les **produits de biocontrôle**, à faible risque et utilisés en Agriculture Biologique sont exemptés.

VIII.2. Les jeux et mobilier d'extérieur

I. Aires de jeux

A) Législation

Le décret n° 96-1136 du 18 décembre 1996 fixe les prescriptions de sécurité relatives aux aires collectives de jeux. Les dispositions du décret s'appliquent aux aires collectives de jeux sans préjudice des règles édictées par le Code de la construction et de l'habitation qui les concerne, notamment en matière de sécurité contre l'incendie.

On entend par aire collective de jeux toute zone spécialement aménagée et équipée pour être utilisée, de façon collective, par des enfants à des fins de jeux. Les aires collectives de jeux doivent être conçues, implantées, aménagées, équipées et entretenues de manière à ne pas présenter de risques pour la sécurité et la santé de leurs usagers dans le cadre d'une utilisation normale ou raisonnablement prévisible. Les aires de jeux existantes qui, à la date d'application du décret, ne seront pas conformes aux prescriptions devront être mises en conformité dans un délai de deux ans à compter de sa date de publication.

B) Risques particuliers :

a) Aménagement :

Les limites des zones présentant des risques particuliers, comme les abords des balançoires et tourniquets doivent être matérialisés. Les bacs à sable doivent être maintenus dans des conditions d'hygiène satisfaisantes. Les éléments des équipements doivent être installés de façon à assurer la stabilité de ces derniers et à éviter tout risque de renversement, de chute ou de déplacement inopiné.

b) Matériaux de revêtement et de réception :

Les zones sur lesquelles les enfants sont susceptibles de tomber, alors qu'ils utilisent des équipements, doivent être revêtues de matériaux amortissants appropriés.

La durée de vie des matériaux amortissants utilisés doit correspondre à leur utilisation sur une aire collective de jeux.

Les matériaux de revêtement de l'aire de jeux doivent satisfaire aux conditions d'hygiène et de propreté, évitant toute souillure ou contamination.

c) Entretien et maintenance :

Les exploitants ou gestionnaires doivent élaborer un plan d'entretien de l'aire de jeux et un plan de maintenance des équipements. Les exploitants ou gestionnaires doivent organiser l'inspection régulière de l'aire de jeux et de ses équipements. La nature et la fréquence des inspections doivent être fonction des instructions du fabricant, du degré de fréquentation et des conditions climatiques.

C) Règlements sanitaires

Pour les différents départements voir la réglementation avec les DDAS (Directions Départementales des Actions Sanitaires et Sociales) concernées ou en consultant l'exemplaire du Règlement sanitaire à la mairie ou sur internet.

Pour la Ville de Paris, l'article 23-3 et les suivants fixent les prescriptions. Les jardins et leurs aménagements, ainsi que les plantations doivent être soigneusement entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité. L'accès des aires de jeux et bacs à sables est interdit aux animaux. Les bacs à sable sont conçus de manière à éviter la stagnation des eaux superficielles ; ils sont régulièrement entretenus et le sable est changé ou désinfecté en tant que de besoin et au moins une fois par an.

Coût de la désinfection :

L'application agit sur les bactéries (GRAM + et GRAM -) les virus, les spores et moisissures. Le prix de ce traitement est de 15 Euros HT le m².

Seringues :

Il existe dans plusieurs municipalités des services techniques s'occupant de leur collecte et de leur destruction.

D) Réflexions à mener

Les aires de jeux sont de véritables lieux d'épanouissement pour les petits citadins, en participant au développement psychique et psychomoteur de l'enfant. L'attrait du jeu ne doit pas faire négliger l'aspect sécurité. L'enfant, emporté par son action, maîtrise mal la notion de danger et de risque.

La création d'une aire de jeux nécessite une réflexion très en amont.

Ainsi, il faut définir les conditions d'accès, des règles d'utilisation et de vie commune, dont le sujet sensible des horaires, nuisances, sécurité des jeux, ergonomie et équipements (bancs, fontaine, bac poubelle, bac à sable...).

E) Normes actuelles

L'aménagement d'aires de jeux est soumis à des directives de sécurité propres à chaque pays. Les normes européennes vont harmoniser progressivement les exigences de sécurité de chacun des pays, telle est la vocation du CEN (Comité Européen de Normalisation).

Actuellement existe en France la norme NF S 54201/202. L'objectif principal est de protéger les enfants des dangers qu'ils ne sont pas en mesure d'appréhender. Les responsables des aires de jeux doivent être informés sur la surveillance et l'entretien ainsi que sur la remise en état. La sécurité des enfants passe par un entretien régulier des jeux.

II. Mobilier urbain, mobilier pour espaces verts et signalétique

A) Équipement de plein air de la copropriété (hors aires de jeux traitées précédemment)

La liste n'est pas exhaustive. Pour tout complément d'information, prendre contact avec ARC-Services.

- **Bancs et Banquettes** : en bois métal, revêtement acier et fonte, en béton avec possibilité de scellement.
- **Tables forestières** : plateau en bois exotique, tables et banquettes reliées par semelles servant au scellement au sol.
- **Jardinières** : Bois exotique, fond en contreplaqué marine.
- **Corbeilles** : bois-métal, avec seau intérieur, verrouillées par une serrure à clé, pour sac couvercle en tôle (option bois).

B) Signalétique en copropriété

- Signalisation permanente,
- Plaques de ville,
- Panneaux de communication,
- Signalisation temporaire,
- Barrières scellées et mobiles.

LES GUIDES DE L'ARC NATIONALE

Nouveaux 2026



Le financement des travaux en copropriété est une question stratégique qui permet bien souvent de débloquer le vote des travaux. A travers ce guide est présenté l'ensemble des aides, subventions ou dispositifs d'emprunt que les copropriétés peuvent solliciter ainsi que nos préconisations pour les mettre en oeuvre.

Les nouvelles mesures sont également présentées : la prime « MaPrimeRenov » et le plafonnement du livret A.



En complément des dispositions légales et réglementaires, les arrêts rendus principalement par la Cour de cassation permettent de mieux interpréter les textes surtout lorsqu'il existe des zones d'ombre.

A travers ce guide, sont repris, par thématique, les arrêts phare rendus en matière de droit de la copropriété afin de permettre au lecteur de compléter ses connaissances sur la bonne mise en application de la loi et de ses textes réglementaires.



Être copropriétaire dans sa copropriété implique des droits et des obligations qui sont définis principalement à travers la loi du 10 juillet 1965 et le règlement de copropriété.

Mais au-delà, le copropriétaire doit savoir comment instaurer une relation de confiance que ce soit avec les autres copropriétaires, le conseil syndical voire le syndic.

A travers ce guide, est repris l'ensemble des pouvoirs spécifiques attribués au copropriétaire ainsi que nos préconisations pour lui permettre d'être impliqué dans le devenir de sa copropriété.



Les avis d'appels de fonds sont les seuls documents qui doivent être envoyés tout au long de l'année aux copropriétaires pour les informer des sommes dont ils sont redevables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires. Ces avis d'appel de fonds doivent être scrupuleusement analysés compte tenu du fait qu'ils recèlent plusieurs informations notamment sur les modalités de calcul des provisions de charges ou des cotisations de fonds travaux réclamées.

A travers ce guide, est expliqué comment analyser l'intégralité des données figurant dans un avis d'appel de fonds et l'impact que cela entraîne à la suite de la régularisation des charges.



Soyons clairs, l'augmentation des charges n'est pas une fatalité, impliquant qu'il soit possible de les réduire à partir du moment où est mis en place une politique de maîtrise des dépenses couplée à une optimisation de la comptabilité de la copropriété.

A travers ce guide sont présentées les 31 actions majeures pour maîtriser les charges et la comptabilité de la copropriété.



A travers ce guide, sont présentées par thème les cinquante questions les plus récurrentes posées auprès de nos experts de l'ARC Nationale et les réponses apportées.

Après avoir posée la problématique, chacune des réponses rappelle les fondements juridiques, techniques ou comptables, permettant d'établir l'analyse de l'expert accompagnée par nos préconisations pratiques.



La sécurité incendie en copropriété est un domaine souvent oublié par les responsables de copropriété alors que les enjeux sont importants.

D'ailleurs, ce poste est souvent source d'abus, justifiant la rédaction d'un guide qui reprend l'ensemble des dispositions légales et les points sur lesquels il faut être particulièrement vigilant.



Les travaux d'entretien en copropriété sont indispensables pour éviter un vieillissement prématuré du bâti ou des équipements collectifs.

Cela nécessite de prendre en considération plusieurs notions qui sont tout d'abord d'ordre technique mais également juridique ou comptable afin d'éviter des erreurs qui pourraient entraîner diverses conséquences.

A travers ce guide, est expliqué comment entreprendre des travaux d'entretien et les actions parallèles à mettre en place dans l'intérêt de la copropriété.



L'infrastructure électrique d'une copropriété constitue un élément majeur qu'il convient de gérer et d'entretenir avec beaucoup de vigilance afin d'assurer son bon fonctionnement et la sécurité de son usage.



La loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 octroient au conseil syndical et à son président de nombreux pouvoirs pour contrôler et assister le syndic. La plupart de ces prérogatives nécessitent d'avoir une lecture jumelée entre le texte légal et réglementaire.

Ce guide s'attèle à cette tâche en faisant un focus sur le droit du conseil syndical à réclamer au syndic l'ensemble des documents de la copropriété sous peine d'application de pénalités de retard.

Par ailleurs, à travers ce guide, sont présentés les différents courriers-type qui permet au conseil syndical d'agir efficacement.



La fonction de conseiller syndical entraîne de nombreuses situations, qui sont souvent co-cassées devant répondre aux agissements du syndic et parfois de certains copropriétaires, qui nécessite de remettre les pendules à l'heure et les barres sur les « T ».

A travers cette bande dessinée pédagogique, sont présentés différents scénarios auxquels le conseil syndical ou son président doivent agir dans l'intérêt de la copropriété en présentant les points de vigilance et nos préconisations.



Au cours des dix dernières années, la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application ont évolué de manière importante suite notamment aux dernières réformes issues de « l'ordonnance copropriété » ou encore aux lois « Climat et résilience » ou « Habitat dégradé ». Ces nombreuses nouvelles dispositions ont bouleversé le fonctionnement des copropriétés.

A travers ce guide, est présentée l'intégralité des nouvelles dispositions légales qui sont entrées en vigueur, en indiquant nos préconisations pour éviter tout abus ou mauvaises interprétations des syndicats professionnels.



Ce guide, explique comment mener à bien une mise en concurrence des cabinets de syndic, élaborer et contrôler un contrat-type, en prenant l'ensemble des clauses et en indiquant les tarifs moyens pratiqués pour chacune des prestations.

Il présente également les modalités légales en matière de nomination du syndic et de résiliation du contrat.



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

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



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

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



La présence de l'architecte s'avère de plus en plus nécessaire à mesure que les sujets affectant les copropriétés se complexifient. Mais comment travaille un architecte ? Comment le choisir et sur quels critères ? Que peut-on attendre de lui ?

Cet ouvrage expose les usages en cours et propose des conseils pratiques pour une collaboration fructueuse et sereine entre la copropriété et ce professionnel.



Un toit + du soleil = de l'électricité et des économies pour la copro...cette équation facile est-elle aussi simple qu'il y paraît ?

Ce guide vous aidera à comprendre comment ça marche, quelles sont les conditions techniques et administratives nécessaires à une bonne rentabilité mais aussi comment vous faire accompagner dans vos démarches pour garantir une rentabilité à long terme.



Le chauffage urbain, aussi appelé réseau de chaleur, est un système de distribution d'énergie produite de manière centralisée, souvent à l'échelle d'une ville ou d'une agglomération, permettant d'alimenter plusieurs usagers.

En développement accéléré ces dernières années, le chauffage urbain est aujourd'hui une des solutions les plus fiables pour sortir des énergies fossiles.



Bien que le poste « chauffage » soit la dépense la plus importante, rares sont ceux qui vont contrôler la pertinence du contrat d'entretien qui pourtant permet de mieux cadrer les interventions du prestataire.

A travers ce guide, sont repris les différents types de contrats de chauffage ainsi que les éléments à vérifier ou à introduire pour garantir un entretien optimisé.



Si les locations meublées de tourisme présentent de nombreux avantages pour les propriétaires bailleurs, elles entraînent de multiples désagréments pour les copropriétés et leurs occupants. Face à ce nouveau phénomène, de nombreux contentieux en ont découlé avec la production d'arrêts judiciaires qui ont entraîné une évolution des dispositions légales et fiscales.

A travers ce guide, sont reprises les règles en matière de location de meublés et les régimes fiscaux applicables en présentant nos préconisations face aux difficultés spécifiques rencontrées dans les copropriétés.



En dix ans, les charges de copropriété ont augmenté de 40 %, imposant d'instaurer une politique de maîtrise des charges. Les possibilités sont nombreuses, avec des résultats qui peuvent être significatifs.

Ce guide présente les 30 actions majeures à mettre en place pour faire baisser les charges de copropriété.



Toute copropriété doit disposer d'un carnet d'entretien qui doit permettre de suivre les contrats en cours ainsi que les travaux réalisés.

L'ARC Nationale a édité un carnet d'entretien type qui doit être tenu par le syndic de la copropriété. Néanmoins, le conseil syndical peut le tenir en parallèle afin de suivre la gestion technique de son immeuble.



En complément des dispositions légales et réglementaires, les arrêts rendus principalement par la Cour de cassation permettent de mieux interpréter les textes surtout lorsqu'il existe des zones d'ombre.

A travers ce guide, sont repris, par thématique, les arrêts phare rendus en matière de droit de la copropriété afin de permettre au lecteur de compléter ses connaissances sur la bonne mise en application de la loi et de ses textes réglementaires.



Le principal document comptable pour contrôler les comptes de sa copropriété est le grand livre. Dans celui-ci figure l'ensemble des opérations comptables et financières saisies par le syndic qui sont présentées par compte.

A travers ce guide est expliqué comment lire un grand livre comptable en reprenant chacun des comptes et en indiquant la signification des sommes qui sont portées soit au débit soit au crédit.



Le fonctionnement d'une ASL ou d'une AFUL est souvent mal compris ne sachant pas comment elles doivent être gérées que ce soit en matière de gouvernance ou de répartition des charges. En effet, leur mode de gestion ne dépend pas de la loi du 10 juillet 1965 mais de textes spécifiques.

A travers ce guide, est expliqué comment fonctionne une ASL ou une AFUL et les modalités pour éventuellement en sortir.



Les abus, voire les irrégularités, commis par les syndics sont fréquents entraînant des préjudices pour la copropriété.

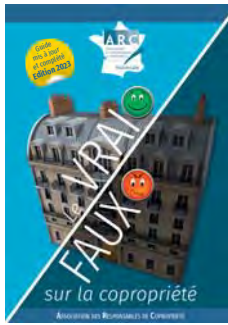
Ce guide reprend les principaux abus constatés en indiquant comment les identifier et les traiter.

Une mine d'informations qui délivre des conseils-clés.



Afin d'aider les copropriétaires à répondre rapidement à leurs interrogations, l'ARC Nationale vous propose 35 fiches-conseils qui recouvrent les thématiques les plus importantes de la copropriété.

Ce guide se veut avant tout pédagogique en présentant les questions les plus posées aux juristes de l'ARC Nationale.



A travers ce guide sont repris, sous forme d'un « vrai-faux », différents sujets qui concernent la gestion de la copropriété (contrat-type, fonds de travaux, gestion des assemblées générales, pouvoirs du conseil syndical...).

Cette approche pédagogique permet de faire le tri entre les infos et intox formulées par les syndic.



A travers ce guide sont reprises les 10 notions essentielles que tout conseiller syndical doit maîtriser.

Cette approche pédagogique permet de faire le tri sur ce qui doit être absolument connu par le conseil syndical pour défendre au mieux les intérêts du syndicat des copropriétaires.



Pour permettre un déploiement de bornes de recharge électrique dans les places de parking des copropriétés, les législateurs ont prévu de nombreuses dispositions telles que le renforcement des droits donnés à l'occupant ainsi que des aides pour faciliter l'installation d'infrastructures électriques dans les parties communes.

A travers ce guide, sont reprises les différentes étapes pour réussir l'installation progressive de bornes de recharge électrique dans les places de parking.



Pour vérifier si la copropriété est bien gérée, il est nécessaire de réaliser plusieurs contrôles qui nécessitent de solliciter son syndic.

En fonction des réponses ou des non-réponses, il est alors possible de poursuivre les investigations pour déterminer les actions à mener.

A travers ce guide sont reprises les 65 questions à poser à son syndic pour vérifier si sa copropriété est bien gérée.



la gestion des consommations d'eau est stratégique d'autant plus si la copropriété a installé dans chacun des appartements des compteurs divisionnaires.

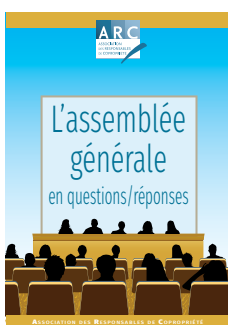
A travers ce guide, sont indiquées les modalités de gestion de répartition de l'eau, en indiquant les contrôles à effectuer, que ce soit en matière de contrat de prestations, de relevés ou de qualité des compteurs.



Être syndic bénévole impose de disposer de différents supports et outils pour permettre d'assurer la gestion administrative, comptable et technique de sa copropriété.

A ce titre, l'ARC Nationale a mis en place différentes solutions d'assistance afin de permettre au syndic bénévole d'assurer de manière efficace ses fonctions.

A travers ce guide est indiqué comment fonctionner en gestion directe avec nos outils.



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

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



A travers ce guide sont reprises, par thématique, les 60 questions les plus récurrentes posées par les copropriétaires et conseils syndicaux suivies par les réponses des experts de l'ARC Nationale.

L'ensemble des sujets sont traités tels que les pouvoirs et les limites du syndic, le contrat de syndic, l'assemblée générale, les pouvoirs du conseil syndical, les obligations du syndicat des copropriétaires.



Une des missions essentielles du conseil syndical est le contrôle des comptes de la copropriété. Cette vérification doit se faire par étapes afin d'identifier d'éventuelles erreurs ou anomalies qui demandent des corrections de la part du syndic.

A travers ce guide, sont présentés les premiers contrôles simples à opérer qui permettront ensuite d'aller plus loin dans l'analyse.



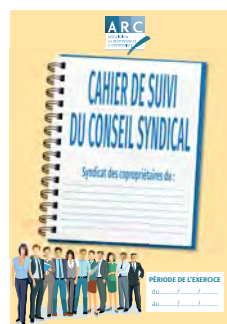
A travers ce guide, sont reprises, par thématique, les 60 questions les plus souvent posées par nos adhérents, accompagnées des réponses formulées par les experts de l'ARC Nationale.

Ce guide se veut avant tout pédagogique puisque pour chaque réponse sont rappelées, dans un premier temps, les dispositions légales et réglementaires en vigueur, puis dans un second temps, comment elles doivent être appliquées à la situation présentée.



Afin d'inciter les copropriétés à engager des travaux de rénovation énergétique, les pouvoirs publics ont prévu plusieurs dispositifs d'aides et d'emprunts pour les financer de manière totale ou partielle. Ces aides concernent soit les copropriétaires, soit directement le syndicat des copropriétaires.

A travers ce guide, sont reprises les différentes formes d'aides et d'emprunts collectifs mis en place pour inciter à la réalisation de travaux de rénovation énergétique.



L'efficacité d'un conseil syndical réside dans son organisation qui doit notamment se matérialiser par la mise en place d'outils qui fixent les règles de fonctionnement interne et qui regroupent les contrôles, les décisions, ou avis émis par le conseil syndical. A travers ce cahier, sont reprises plusieurs informations telles que les actions engagées, les documents réclamés auprès du syndic, les avis rendus, les mandats de délégation ponctuelle et élargie, le suivi des sinistres...

Ce cahier devra être la mémoire vivante du conseil syndical et transmis d'une élection à une autre.



La loi Climat et Résilience a prévu un nouveau régime et encadrement du fonds de travaux qui entrera en vigueur, de manière progressive, à partir du 1^{er} janvier 2023. Ce nouveau fonds de travaux sera en partie dépendant du plan pluriannuel de travaux voté par l'assemblée générale, nécessitant une vigilance accrue du conseil syndical.

A travers ce guide, sont reprises les nouvelles dispositions liées au fonds de travaux tout en indiquant celles actuellement en vigueur permettant au lecteur de pouvoir exploiter ce guide dès à présent.



La gestion des contrats d'assurance et les sinistres en copropriété sont des enjeux stratégiques qui sont souvent mal compris par les syndics et les membres du conseil syndical.

A travers ce guide sont repris l'ensemble des contrats d'assurance ainsi que les modalités pour gérer, de manière efficace, les différents sinistres qui peuvent survenir au sein d'une copropriété afin d'éviter que la responsabilité civile du syndic des copropriétaires soit recherchée.



Le décret et l'arrêté comptables du 14 mars 2005 imposent la production de cinq documents comptables qui doivent impérativement être joints à la convocation d'assemblée générale. C'est sur cette base que les copropriétaires seront amenés à approuver les comptes et à voter les budgets prévisionnels.

Ce guide permet de savoir lire et exploiter les cinq annexes comptables et vérifier si elles sont correctes.



Ces dernières années, la Convention Collective Nationale des gardiens et employés d'immeuble a évolué de manière importante, imposant de maîtriser les nouvelles règles.

Ce guide reprend les modalités pour élaborer le contrat de travail, son exécution ainsi que les diverses possibilités de rupture.



La loi Climat et Résilience a prévu plusieurs nouvelles dispositions qui concernent directement les copropriétés dont certaines sont dépendantes de textes réglementaires qui sont à présent publiés.

A travers ce guide, sont reprises les nouvelles obligations notamment énergétiques qui entreront en vigueur progressivement au sein des copropriétés à partir du 1^{er} janvier 2023, en expliquant comment bien les mettre en œuvre.



Les dégâts des eaux en copropriété sont un fléau qui concerne aussi bien les parties privatives que communes. Or, très peu de syndics savent traiter ce type de sinistres.

A travers ce guide sont reprises l'ensemble des informations pour traiter les sinistres liés aux dégâts des eaux.



La mission du conseil syndical nécessite d'engager plusieurs actions de contrôle et d'assistance à l'égard du syndic pour assurer une gestion optimisée de sa copropriété.

A travers ce guide est repris les dix actions que doit mener le conseil syndical en matière de gestion courante et les douze contrôles à opérer en matière comptable et financière.



Louer son logement nécessite de prendre plusieurs précautions afin d'éviter des difficultés avec son locataire. Cela commence par l'établissement du contrat de bail jusqu'à sa fin en passant par l'imputation des charges et les obligations réciproques du locataire et bailleur.

A travers ce guide sont repris l'ensemble de ces sujets en intégrant les derniers textes légaux.



L'assurance dommages-ouvrage permet en cas de dommages matériels sur l'ouvrage de moins de dix ans après sa réception d'indemniser directement le maître d'ouvrage, avant toute recherche de responsabilité ou de décision de justice.

A travers ce guide est abordé le champ d'intervention de l'assurance « Dommages-Ouvrage » ainsi que les éléments à connaître afin de la souscrire à bon escient.



Le recrutement du personnel de la copropriété et l'analyse des fiches de paie n'est pas évident, provoquant à la longue diverses difficultés. Pour éviter des déboires, il est nécessaire de suivre différentes étapes.

A travers ce guide sont indiquées d'une part les procédures à suivre pour garantir un recrutement adapté à la copropriété, et d'autre part une méthodologie pour contrôler les fiches de paie.



La gestion des assurances en copropriété est une question stratégique qui est souvent oubliée par le conseil syndical et les syndic non professionnels.

A travers ce guide sont repris, par thématique, les différents sujets concernant la gestion des contrats d'assurance.



L'ordonnance du 30 octobre 2019 a introduit la possibilité à tous copropriétaires de pouvoir voter par correspondance aux résolutions inscrites à l'ordre du jour. Bien que ce dispositif soit encadré par des dispositions légales et réglementaires, il présente de nombreuses failles.

A travers ce guide est repris l'ensemble de la législation en vigueur en analysant le formulaire type et en indiquant nos préconisations.



La loi ELAN a rendu obligatoire l'individualisation des frais de chauffage, tout en définissant un cadre réglementaire qui précise les exigences ainsi que les conditions pour qu'une copropriété en soit exemptée.

Compte tenu du fait que la plupart des copropriétés sont censées installer des répartiteurs de frais de chaleur peu fiables pouvant provoquer de nombreuses contestations voire des contentieux, à travers ce guide est expliqué comment échapper à cette obligation à partir des dispositions légales et réglementaires.



Le traitement des impayés de charges est un véritable enjeu afin d'éviter que la copropriété se retrouve dans l'incapacité de financer les travaux d'entretien ou pire les frais de fonctionnement.

A travers ce guide sont reprises l'ensemble des procédures qu'elles soient amiables ou judiciaires pour traiter efficacement les impayés.



En l'espace de dix ans, les charges courantes de copropriété ont augmenté de plus de 50 %.

Cette situation se voit à présent aggravée par l'inflation des prix et des coûts des énergies qui ont littéralement explosé.

La convergence de ces phénomènes va inéluctablement avoir un impact sur les capacités financières des copropriétaires à pouvoir payer leur quote-part de charges, ce qui risque d'entraîner la copropriété en difficulté.

Pour éviter cette situation, il est indispensable d'engager une politique de maîtrise des charges ainsi d'identifier les faiblesses de la copropriété.

A travers ce guide, sont reprises les différentes actions à engager pour réduire les charges courantes et pour identifier si la copropriété présente des symptômes de difficulté.



Le conseil syndical est devenu un organe incontournable pour le bon fonctionnement de la copropriété. Pour cela, il dispose de pouvoirs légaux et réglementaires afin de contrôler et assister le syndic qui peut être amené à engager des actes contraires aux intérêts de la copropriété. A travers ce guide sont indiquées les différentes investigations que le conseil syndical devra réaliser, en indiquant les prérogatives qui lui sont conférées pour être un contre-pouvoir face à son syndic.

POUR EN SAVOIR PLUS

EN CONSULTANT D'AUTRES GUIDES THEMATIQUES

DE L'ARC NATIONALE

Les modalités d'accès (payant ou gratuit) à ces guides sont disponibles dans la rubrique Librairie du site d'informations de l'ARC Nationale accessible via le site www.arc-copro.fr

Guides multi-domaines

- ▶ Le Vrai/Faux sur la copropriété (2024)
- ▶ Les locations meublées de tourisme (2024)
- ▶ Les évolutions du droit de la copropriété en pratique (2024)
- ▶ Copropriétés : les nouvelles obligations issues de la loi Climat (2021)
- ▶ La gestion des majorités en assemblée générale et le vote par correspondance (2020)
- ▶ Les réformes de la loi ELAN en matière de copropriété (2018)

Guides concernant la gestion des charges et des travaux

- ▶ Les relations contractuelles avec son syndic (2024)
- ▶ Parties communes générales & spéciales (2024)
- ▶ Les grandes dérives des comptes et de la gestion des copropriétés (2024)
- ▶ Les taux de TVA applicables en fonction du type de facture (2021)
- ▶ Le financement des travaux en copropriété (2021)
- ▶ Le fonds travaux obligatoire, un atout pour les copropriétés (2018)
- ▶ Anticiper la rénovation de son immeuble en réduisant ses charges (2018)
- ▶ Les 30 actions majeures pour la maîtrise des charges et des petits travaux en copropriété (2017)
- ▶ Comment permettre une maîtrise des charges performante à partir des nouvelles dispositions réglementaires (2017)

Guides concernant les outils informatiques

- ▶ Copropriété et Extranet obligatoire au 1er Janvier 2015 : Comment éviter les effets « pervers » et obtenir un VRAI Extranet (2015)
- ▶ Le vote par correspondance en copropriété

Guides concernant les assurances

- ▶ L'assurance dommages-ouvrage (2021)
- ▶ Copropriété : l'assurance en thématique (2021)
- ▶ Les assurances et la convention IRSI (2020)
- ▶ Comment faire ? N° 10 : Savoir gérer un sinistre de A à Z (2013)
- ▶ L'assurance multirisque « copropriété » en 36 questions (2011)

Guides concernant des domaines techniques

- ▶ Carnet d'entretien et de maintenance (2024)
- ▶ Guide de l'assistance technique des responsables de copropriété (version 2023)
- ▶ La gestion des dégâts des eaux (2021)
- ▶ La gestion technique de l'eau en copropriété (2021)
- ▶ Les ascenseurs en copropriété (2021)
- ▶ La fibre optique en copropriété (2021)
- ▶ Les réseaux électriques en copropriété (2019)
- ▶ La sécurité incendie en copropriété (2019)

Guides concernant la rénovation et le chauffage

- ▶ La place de l'architecte en copropriété (2024)
- ▶ Le chauffage urbain (2024)
- ▶ Le photovoltaïque en copropriété (2024)
- ▶ Dossier d'évaluation d'un répartiteur de frais de chaleur (2024)
- ▶ Le chauffage urbain (2024)
- ▶ Comment bien négocier son contrat de chauffage (2024)
- ▶ L'individualisation des frais de chauffage en copropriété (2020)
- ▶ Le fonctionnement et l'entretien d'une chaufferie (2019)
- ▶ Comment bien négocier son contrat de chauffage (2018)
- ▶ Le livre blanc de la rénovation énergétique (2018)
- ▶ Bien gérer son chauffage collectif (2017)
- ▶ La répartition individuelle des frais de chauffage (2017)
- ▶ Réussir la rénovation de sa copropriété (2017)
- ▶ Le BIC : Le Bilan Initial de Copropriété (2016)
- ▶ Comment rénover sa copropriété (2015)
- ▶ La boîte à outils de la rénovation (2015)
- ▶ Audit énergétique & diagnostic technique global (2015)

ÉVOLUTIONS TECHNIQUES ET RÉGLEMENTAIRES À VENIR

Les copropriétés vont devoir mettre en œuvre d'ici 2030 plusieurs mesures réglementaires ou évolutions techniques qu'elles peuvent commencer à s'approprier et à préparer leur mise en œuvre.

Selon la chronologie de mise en œuvre, nous avons relevé les opérations suivantes :

► À COMPTER DU 1^{er} JANVIER 2026

Fin du réseau téléphonique commuté (RTC).

- Nécessité pour les copropriétés de remplacer les supports filaires des téléalarmes et des télésurveillances de certains équipements collectifs (ascenseurs, chaufferie, ...) par des liaisons GSM.



Pour en savoir plus :

►► « La téléalarme ascenseur par GSM » à l'adresse suivante <https://arc-copro.com/5x7d>

- Nécessité également pour les copropriétés d'être raccordée au réseau de fibre optique.



Pour en savoir plus :

►► « Le remplacement du RTC (Réseau Téléphonique Commuté) par la fibre optique » à l'adresse suivante <https://arc-copro.com/mkap>

Vous pouvez aussi consulter la vidéo du webinaire du 21 octobre 2020, via le Portail de l'Adhérent (www.leportaildeladherent.fr) qui présente les nouveautés mises en œuvre depuis 2021 jusqu'en 2030.

Toute demande d'explications peut être transmise à contact@copropriete-services.fr

► 1^{er} JANVIER 2026 :

Toutes les copropriétés devront avoir réalisé un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE Collectif).

► 1^{er} JANVIER 2027 :

Tous les compteurs d'eau et de chauffage sont télérelevables.

Tous les appartements devront disposer d'une programmation centralisée de chaque radiateur avec 4 modes (éco/confort/hors gel/vacances) et un pas horaire d'une heure.

► 1^{er} JANVIER 2028 :

Échéance d'éradication de tous les logements qualifiés de passoires thermiques dont l'étiquette énergétique est F ou G.

INDEX

Amiante	255, 278	Devis et factures	75
Ampoules	30	Diagnostic de Performance Energétique (DPE)	85
Antennes mobiles	298	Diagnostics Obligatoires	278
Ascenseur	312	Diagnostic Technique Global (DTG)	86
Assurances	345	Dommages Ouvrage	346
Bilan Energétique Simplifié (BES)	24, 43	Durée de vie	97, 150
Bilan Initial de Copropriété (BIC)	23, 89	Eau chaude sanitaire	141
Bilan Initial du Bâti Plus (BIB+)	84, 87	Eco PTZ	116, 121, 122
Blattes	273	Eco-bilan Eau	156, 203
Blocs d'Eclairage de sécurité	215	Electricité	174, 190
Boîtes aux lettres	281, 285	Equilibrage du réseau	157, 161, 188
Bureau d'études thermiques	136, 144, 160	Espaces Verts	359
Capteurs solaires	163	Extincteurs	211
Carnet d'entretien	81	Fenêtre isolantes	132
Certificats d'Economie d'Energie	122, 186	Fibre Optique	293
Chauffage	39, 141	Fioul	25, 26, 37, 39
Chauffage urbain	40, 141, 145, 147	Fonds Travaux	99
Colonnes montantes	249, 252 337	Formations	14
Compteurs d'eau	97, 155, 195	Fuites	203
Compteurs d'eau chaude sanitaire	149, 167, 194	Gaz naturel	39, 337, 342
Containers	36	Graffitis	271
Contrats de comptage d'eau	198	Groupement d'achat	27, 39, 214
Contrats de maintenance et d'entretien	16, 58, 159, 323, 340	Imperméabilité des façades	131
Contrôle d'accès	230	Individualisation des contrats d'eau	205
Contrôle des comptes	17, 25	Isolation thermique par l'extérieur	136
Contrôle quinquénal des ascenseurs	278, 328	Légionelles	266
Coordonnateur de sécurité	108	LINKY	253
COPRO-DEVIS	28, 41	Livrets d'accueil	13
COPRO-GESTION	48	MaPrimRenov'	117, 120
COPRO-NET	41	Maîtrise des gros travaux en copropriété	105
Corrosion des Réseaux	208	Mardis Techniques de l'ARC Nationale	14
CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb)	260, 278	Mérule	277
Désenfumage	217, 228	Multirisque Immeuble	348, 352
Détecteurs de fumée	217, 221	Permanences techniques	16
		Plan Pluriannuel des travaux	84, 86
		Plans d'évacuation incendie	220

Plomb dans l'Eau	263	Sécurité incendie	211
Portail de l'Adhérent	15, 374	Simply-Syndic	45
Portes automatiques de garages	235	Sinistres	204, 345, 351
Portes blindées	238	Subventions	116
Prêt collectif	122, 123	Syndics bénévoles	12, 14, 44, 349
Produits d'entretien	27	Tarifs réglementés du gaz et de l'électricité	190
Protection juridique	348	Termites	273
Rénovation chaufferie	144	TVA	72
Rénovation	85, 112	Véhicules électriques	299
Répartiteurs de frais de chauffage	176	Vide-ordures	270
Rats et souris	275	Vidéosurveillance	241
Robinets thermostatiques	176, 181	VIGIK	232
Sécurité des biens et des personnes	230	VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)	184
Sécurité électrique	247		

Certaines pages de ce Guide ont été réservées à des annonceurs, ce qui a permis de contribuer aux frais de publication pour assurer sa gratuité. Nous gardons notre entière liberté de jugement et d'action vis-à-vis des annonceurs qui ont souscrit à ce préalable et que nous remercions du concours qu'ils nous ont apporté.

ANNONCEURS PARTENAIRES

SOCIÉTÉS	ACTIVITÉS	PAGE
A&T ASCENSEURS	Ascenseurs	327
MJ2L	Audit et étude technique	220
CAP BORNES	Bornes de recharges en copropriété	306
KYO	Ascenseurs	313
Logia	Logiciel simplifié pour syndic bénévole	47



Référencement **COPRO-DEVIS**

Des entreprises au service de nos adhérents



www.copro-devis.fr



La coopérative de l'ARC pour la maîtrise des charges et des travaux



SARL coopérative - RCS PARIS B 378356968

7, rue de Thionville - 75019 Paris

Tél.: 01 40 30 42 82

Mél : technique@arc-copro.fr

© ARC-Services - Octobre 2025 - 20 €



www.abcommunication.fr