

# ADHESION

Édition  
2022

Comment bien profiter de

l'**adhésion** à l'ARC en tant  
que **CONSEIL SYNDICAL**



*Tous les services*



## ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ

L'ARC, Association des Responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Elle est implantée, en 2022, sur plus de 16 000 immeubles en copropriété représentant plus de 900 000 lots principaux.

L'ARC siège par ailleurs dans de nombreuses commissions professionnelles où elle représente les intérêts des copropriétaires.

L'ARC a créé une coopérative (Copropriété-Services) réservée à ses adhérents collectifs, qui apporte de nombreux services aux copropriétés (groupement d'achats, audits techniques, référencement d'entreprises, services comptables, logiciels, sites gratuits, etc.).

L'ARC aide ainsi tous ses adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriété et à améliorer la gestion de ces copropriétés.

Les adhérents de l'ARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndic non-professionnels ;**
- **des groupes de copropriétaires ou des copropriétaires** à titre individuel confrontés à des problèmes personnels ;
- **des collectivités ou des organismes divers.**

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

**ARC**  
7, rue de Thionville - 75019 PARIS  
Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63  
[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)



## L'adhésion à l'ARC des conseils syndicaux

*Chers adhérents,*

*Notre association va s'efforcer d'aider le plus efficacement possible les copropriétaires dans votre tâche essentielle de **conseil syndical**.*

*Pour vous orienter d'emblée parmi toutes les formes d'aides que nous mettons en place et développons en permanence, nous avons réalisé un livret présentant tous les services et avantages liés à l'adhésion.*

*Ce livret pourra aussi vous permettre - si vous êtes présidente ou président de conseil syndical - de transmettre plus facilement l'information aux autres membres du conseil syndical.*

*J'espère que nous saurons répondre à toutes vos attentes dans l'esprit associatif qui est le nôtre.*

*Recevez mes très cordiales salutations.*

*Gérard ANDRIEUX  
Président de l'ARC.*

## Sommaire

<b>1.</b>	<b>Pour commencer : des guides à destination du conseil syndical</b>	<b>5</b>
	I. « Cahier de suivi du conseil syndical »	5
	II. « Conseil syndical : comment être un contre-pouvoir efficace »	5
	III. « Les cinq annexes comptables »	6
	IV. « Le cahier d'assistance au contrôle des comptes »	6
<b>2.</b>	<b>Pour obtenir par tous les moyens une réponse à vos questions sur tous les sujets</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Pour aller encore plus loin :</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Internet : douze sites au service des adhérents collectifs</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>L'ARC vous aide à comprendre et réduire vos charges</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>La « coopérative » de l'ARC réservée aux adhérents de l'ARC : mode d'emploi pour une utilisation optimum</b>	<b>12</b>
	I. Services gratuits	12
	II. Services payants»	13
<b>7.</b>	<b>Plusieurs guides gratuits ou payants pour tous les copropriétaires de votre immeuble</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Les revues de l'ARC pour tous : comment faire ?</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Chauffage, eau, rénovation : outils et services</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Aide à la mise à jour ou à l'amélioration du règlement de copropriété</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Formations et site internet de l'ARC</b>	<b>18</b>

## 1. Pour commencer : des guides à destination du conseil syndical

Le travail du conseil syndical est parfois difficile, et - surtout - les membres du conseil syndical ne disposent parfois d'aucune aide pour les aider à apprendre leur métier.

C'est pourquoi l'ARC a mis au point **quatre** guides relatifs aux missions du conseil syndical.

Le ou la président(e) du conseil syndical pourra ainsi adresser à chaque membre du conseil syndical.

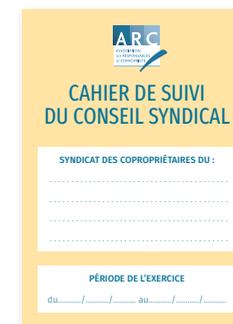
### I. « Cahier de suivi du conseil syndical »

Pour faciliter le travail du conseil syndical, mais aussi le rendre plus efficace, l'ARC a mis au point un registre qui permet d'organiser facilement le travail du conseil syndical :

- les réunions ;
- les comptes-rendus de réunion ;
- les avis obligatoires ;
- la préparation de l'assemblée générale et du budget prévisionnel, etc.

**Vous pouvez commander ce guide en format "papier" dans l'onglet « librairie » pour 12 €**

**Vous pouvez le télécharger gratuitement dans l'onglet librairie**



### II. « Conseil syndical : comment être un contre-pouvoir efficace »

Ce guide permettra à chaque membre du conseil syndical de connaître son rôle dans l'assistance et le contrôle de la gestion du syndic. Il vous permettra de :

- connaître les différentes investigations que doit mener le conseil syndical ;
- les prérogatives conférées au conseil syndical.

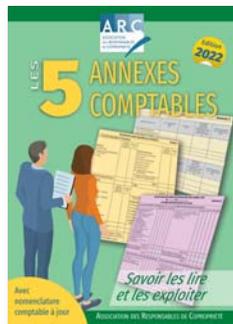
**Vous pouvez commander ce guide dans l'onglet « librairie » pour 6 €**



### III. « Les cinq annexes comptables »

Ce guide doit permettre à tous les membres du conseil syndical de comprendre - sans avoir besoin de connaître la comptabilité - ce que sont les annexes comptables obligatoires et - surtout - ce que l'on peut en retirer quand on est un conseiller syndical désireux d'améliorer la gestion et de mieux la contrôler.

**Vous pouvez commander ce guide dans l'onglet « librairie » pour 8 €**



### IV. « Le cahier d'assistance au contrôle des comptes »

Autre petit guide pédagogique pour apprendre aux membres du conseil syndical comment assurer facilement et sans aucune connaissance préalable le contrôle des comptes de sa copropriété, d'une part en obtenant redressement, rectification, remboursement, d'autre part en imposant plus de rigueur dans la gestion des charges.

**Vous pouvez commander ce guide en format "papier" dans l'onglet librairie pour 6 €**

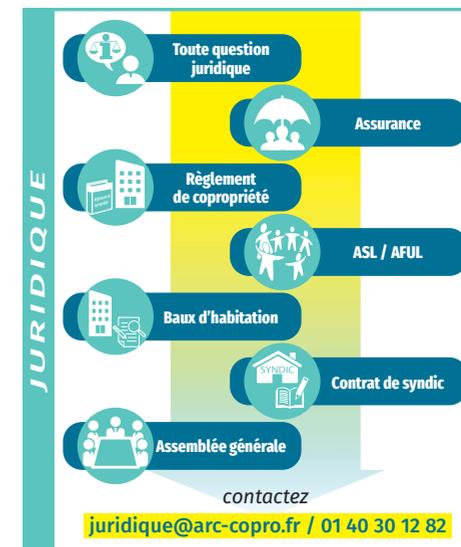
**Vous pouvez également télécharger le guide gratuitement dans notre espace librairie**



## 2. Pour obtenir par tous les moyens une réponse à vos questions sur tous les sujets

Les conseillers syndicaux peuvent nous interroger sur divers sujets selon plusieurs modalités :

▶ par mail :



► **par courrier** : 7, rue de Thionville - 75019 PARIS.

► **par fax** : 01.40.30.12.63.

**Pour vos questions écrites, il faut prévoir un délai de réponse maximal de 10 jours ouvrés à compter de la réception de votre demande pour l'obtention d'une réponse écrite.**

► **par téléphone** : la permanence téléphonique est limitée à 20 minutes, la conversation est coupée automatiquement.

- Vous pouvez accéder à la **permanence juridique au 01-40-30-12-82**. Elle est ouverte du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h45 (16h45 le vendredi);
- Vous pouvez accéder à la **permanence chauffage, eau, rénovation énergétique au 01-40-30-42-82**. Elle est ouverte le lundi, mercredi et jeudi matin.
- Vous pouvez accéder à la **permanence technique au 01-40-30-42-82**. Elle est ouverte du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et 14h00 à 17h45, le vendredi de 9h00 à 12h00.

► **par rendez-vous** : ils peuvent avoir lieu en présence physique au 07 rue de Thionville 75019 PARIS ou par téléphone ou par visioconférence.

Les rendez-vous sont d'une durée d'une heure.

- Vous pouvez prendre rendez-vous avec les **juristes**, auprès de l'accueil de l'ARC au **01-40-30-12-82**.
- Vous pouvez prendre rendez-vous avec les **spécialistes chauffage, eau, rénovation énergétique**, auprès de l'accueil de copropriétés services au **01-40-30-42-82**. Les rendez-vous ont lieu le lundi, mercredi et jeudi après-midi.
- Vous pouvez prendre rendez-vous avec les **spécialistes techniques** (ascenseur, contrôle d'accès, colonne montante), auprès de l'accueil de copropriétés services au **01-40-30-42-82**.

### 3. Pour aller plus loin :

Pour vous aider pleinement, l'ARC a mis à votre disposition des spécialistes pour répondre à différents sujets.

Il vous suffit de prendre rendez-vous auprès de l'accueil de copropriétés services au **01-40-30-12-82**, pour bénéficier de nos spécialistes.

<b>COMPTABILITÉ</b> Écritures comptables, lecture des annexes...	⇒	Le lundi, mardi ou mercredi 10h/11h/12h/14h/15h
<b>ASSURANCES</b> Contrat MRI, gestion des sinistres	⇒	Une journée par mois
<b>ARCHITECTES</b> Rénovation, marchés de travaux, AMO..	⇒	Le mardi ou le mercredi 09h/10h/11h et 14h à 17h (rdv de 30mn l'après-midi)
<b>INGENIERIE FINANCIERE</b> Financement des travaux, emprunt collectif, subventions..	⇒	1 <sup>er</sup> mardi du mois 10h/11h/12h
<b>ASCENSEURS</b> Contrat de maintenance, entretien, sécurité	⇒	1 <sup>er</sup> mercredi du mois 10h/11h/12h
<b>GÉOMETRE</b> État descriptif de division, grille de charges, délimitations parcellaires	⇒	2 demi-journées par mois

## 4. Internet : douze sites au service des adhérents collectifs

[www.leportaildeladherent.fr](http://www.leportaildeladherent.fr)



Le site d'informations des copropriétés et des copropriétaires adhérents aux différentes entités de l'ARC.



La plateforme de consultation des entreprises référencées et de lancement des appels d'offres relatifs aux travaux (aménagement, rénovation, entretien).  
**Le + :** Evaluer les entreprises



• La plateforme de lancement des appels d'offres pour la fourniture de gaz naturel (COPRO-GAZ) et d'électricité (COPRO-ELEC) pour les besoins collectifs des copropriétés.  
• COPRO-ENERGIES



Accéder aux outils :  
CONTRASYNDIC : permettant de générer un contrat type de syndic.  
OSCARSYNDIC : permettant d'évaluer la performance d'un contrat de syndic.



L'observatoire des charges de copropriété permettant d'évaluer la performance de la gestion des charges de sa résidence, au niveau régional (OSCAR+) ou d'un territoire (OSCARVILLE).



COPRO-FONDSTRAVAX, pour le dimensionnement d'un fond travaux.  
COPROJET, pour le suivi des opérations de rénovation  
COPROPRITERRE, pour les informations sur la rénovation des copropriétés.



Le site d'aide à la gestion comptable (COPRO-GESTION) ou à la gestion de la paie du personnel (COPRO-PAIE) des copropriétés.



Retrouver dans cette rubrique  
- COPRO-CEE  
- BatiRegistre  
- IFC



Le site permettant de mettre à la disposition des différents acteurs de la copropriété (syndic, conseil syndical, copropriétaire) un espace d'échanges web.  
(Consulter le mode d'emploi)



Le site permettant d'animer des forums sur les pratiques des syndicats ou sur les abus ou dysfonctionnements techniques supportés par les copropriétés.



Le site d'accès à une dizaine de sites Web mis à disposition par les entreprises partenaires de l'ARC.



Le site d'accès aux supports de présentation diffusés lors des événements de l'ARC (salons, colloques, mardis techniques).



Copropriété-Services  
7, rue de Thionville - 75019 PARIS - Tél.: 01 40 30 42 82  
technique@arc-copro.fr / www.arc-copro.fr

## 5. L'ARC vous aide à comprendre et réduire vos charges

L'objectif numéro un de l'ARC est d'aider les copropriétaires à réduire leurs charges. C'est pourquoi nous avons mis en place de nombreux guides, outils, services gratuits pour aider nos adhérents dans ce sens.

Sur le plan technique, nous diffusons largement « **LE GUIDE DE LA GESTION TECHNIQUE ET DES SERVICES EN COPROPRÉITÉ** ».



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 et repris maintenant par beaucoup d'associations.

Vous retrouverez ce guide dans l'onglet « librairie ».



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

Vous retrouverez ce guide dans l'onglet « librairie ».

Vous pouvez commander ce guide dans l'onglet « librairie »



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

L'ARC a mis en place une coopérative technique («**Copropriété-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, salariale 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).



### I. Services gratuits

- **Un groupement d'achat** : grâce à sa représentativité (plus de 16 000 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.
- Un rendez-vous pour expliquer comment réaliser son « Bilan Énergétique Simplifié » avec, par la suite, des préconisations pour réduire les consommations énergétiques de la copropriété.
- Une aide pour analyser les propositions et les devis que vous recevez (audits, travaux, changement de chaudière, isolation du bâti, etc.) en matière de chauffage, de rénovation et d'eau et vous aider à faire le tri entre les travaux utiles ou non.
- Un rendez-vous pour préparer et analyser son BIC (bilan initial de copropriété – plus de détails page 16)
- Un rendez-vous pour vous aider à suivre et à gérer vos consommations d'eau (« éco-bilan eau ») en vue de les réduire
- 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 grâce au service SOS Technique.
- Une assistance pour passer en gestion bénévole en toute sécurité. Contacter le pôle syndicats bénévoles [syndicnonpro@arc-copro.fr](mailto:syndicnonpro@arc-copro.fr)

### II. Services payants

Dans une volonté d'accompagner les conseillers syndicaux et syndicats non-professionnels, l'ARC et sa coopérative technique (Copropriétés-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 dressez un **mail à l'adresse indiquée.**

Comptes de copropriété	Consultation approfondie, sur rendez-vous	Entre 200 et 550 €
	Contrôle des comptes (exercice clos, exercice en cours, contrôle du compte de gestion travaux et opérations exceptionnelles), contrôle des impayés	
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 600 et 3000 €
Technique	Bilan initial du bâti (copropriété de 10 lots maximum)	1500 € TTC hors déplacement
	Assistance à maîtrise d'ouvrage	Au temps passé
Produits	Sel adoucisseur eau pour chaudière pastilles	< 0,55 € 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, la rédaction d'un état daté,	Entre 50 et 100 €
	Assistance à saisie des fiches de paie des gardiens.	A partir de 600 €
	Reprise comptable, assistance pour la tenue des documents comptables	A partir de 430 €
	Vente d'un logiciel de gestion et accompagnement pour sa prise en main, maintenance	Entre 225 € et 590 €
Assistance aux syndicats 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	Entre 1000 et 4600 €
Règlement de copropriété	Etude préalable, adaptation/mise à jour par un avocat,	A partir de 360 € 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	A partir de 1000 € TTC

[technique@arc-copro.fr](mailto:technique@arc-copro.fr)

[syndicnonpro@arc-copro.fr](mailto:syndicnonpro@arc-copro.fr)

[asr@arc-copro.fr](mailto:asr@arc-copro.fr)

[adaptationrc@arc-copro.fr](mailto:adaptationrc@arc-copro.fr)

## 7. Plusieurs guides gratuits ou payants pour tous les copropriétaires de votre immeuble

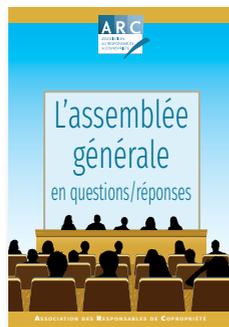
Voici la liste des guides disponibles que vous pouvez retrouver en format papier et pour certains en version numérique dans la rubrique « Librairie ».

À lire et à diffuser sans modération.

### ► Guide 2022 de la gestion technique et des services en copropriété



### ► Guides ARC



## 8. Les Revues de l'ARC pour tous : comment faire ?

La revue de l'ARC est une mine d'informations sur l'actualité de la copropriété et vous permet de mettre à jour vos connaissances non seulement en matière de droit et de gestion, mais sur tous les sujets utiles aux copropriétaires.

Elle fournit, par ailleurs, la liste à jour des indices, les thèmes et dates des formations gratuites de l'ARC ainsi que toutes les informations sur la vie de l'association.

Dès que vous recevez la revue trimestrielle de l'ARC, vous pouvez la diffuser à tous les membres du conseil syndical. En effet, cette revue est disponible sur le site Internet pour les seuls adhérents collectifs.

**Il suffit donc de la télécharger et de l'envoyer au conseil syndical pour la diffuser.**

Par ailleurs, précisons que **TOUTES** les revues déjà publiées par l'ARC sont disponibles sur notre site Internet dans la librairie, pour les seuls adhérents collectifs et donc également diffusables auprès des membres du conseil syndical de la même manière.



## 9. Chauffage, eau, rénovation : outils et services

En copropriété, le chauffage et l'eau représentent le poste de charge le plus élevé. Arriver à maîtriser ces charges n'est pas sorcier, mais demande tout de même un peu de temps et de savoir-faire. L'ARC a donc mis au point différents outils et services pour vous aider à :

### ► Maîtriser les charges de chauffage

- Bilan Énergétique simplifié (BES) : autodiagnostic et mise en place d'un suivi des consommations
- Contrôle des devis et des factures
- Négociation du contrat d'entretien
- Négociation de l'approvisionnement en gaz, en fioul ou en électricité

### ► Maîtriser les charges d'eau

- Éco-bilan eau : autodiagnostic et mise en place d'un suivi des consommations
- Calcul du prix de l'eau chaude
- Mise en place du comptage divisionnaire
- Individualisation de la fourniture d'eau

### ► Rénover votre copropriété

- Bilan initial de copropriété (BIC)
- Audit global partagé
- Accompagnement à la réalisation des travaux

Pour chacune de ces actions, nous essayons, dans la mesure du possible, de vous proposer :

- des outils gratuits pour agir par vous-même en toute autonomie
- une prestation sur devis pour que nous réalisions pour vous ces actions

**Pour nous contacter ou nous rencontrer : 01 40 30 42 82  
ou [technique@arc-copro.fr](mailto:technique@arc-copro.fr)**

Vous pouvez télécharger ce guide  
dans l'onglet « librairie »



## 10. Aide à la mise à jour ou à l'amélioration du règlement de copropriété

De nombreux règlements de copropriété contiennent des clauses illégales (du moins rendues illégales par l'évolution des lois de la jurisprudence).

Le problème est que, tant que ces clauses ne sont pas supprimées et remplacées, elles peuvent être appliquées.

C'est pourquoi l'article 24f) de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que « les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les notifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement » se votent à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Par ailleurs, il peut s'avérer utile de faire évoluer son règlement : y introduire des dispositions nouvelles ou des règles plus adaptées (**exemple** : pour le recouvrement des charges).

Des avocats ou des officines spécialisées peuvent faire ce travail, mais pour des prix élevés et sans forcément être à l'écoute des copropriétaires.

C'est pourquoi l'ARC a mis en place un **service** qui effectue les adaptations et mises en conformité ou améliorations, ceci en étroite concertation avec **le conseil syndical**.

Les devis sont tout à fait transparents, établis sur la base d'un nombre d'heures et d'un prix horaire.

Nous restons à votre disposition pour vous aider à le remplir.

Si vous souhaitez recevoir une information à ce sujet, il suffit de nous la demander par mail : [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr) ou de prendre rendez-vous au **01 40 30 12 82**.





**Association des Responsables de Copropriété**

7, rue de Thionville - 75019 PARIS

Tél.: 01 40 30 12 82 / Fax : 01 40 30 12 63

[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

© Octobre 2022