



Le « Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

ARC
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIÉTÉ

www.apefobd.com.fr

Le 10^{ème} salon indépendant de la Copropriété

A destination des copropriétaires, conseils syndicaux,
syndicats bénévoles, professionnels et collectivités territoriales

- Règles applicables
- Copropriété séparée
- Partage
- Règlement de copropriété
- Comptes de syndic
- Comptabilité
- Carnet d'entretien
- Renovation
- Assessors

10 ANS
CÉLÈBRE-VOUS INCONTORNABLE
depuis

Entrée gratuite

17 et 18 octobre 2018
ESPACE CHARENTON
327, rue de Charenton - 75012 PARIS

9h à 20h le 17 octobre / 9h à 18h le 18 octobre

La gestion et la rénovation des petites et moyennes copropriétés suite à la loi ELAN



GUIHARD Virginie, ARC,
Responsable Pôle Syndics Bénévoles



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Nathalie PAINNOT

Juriste consultante



Jean-Loup TAIEB

Diplômé architecture

Compagnie des Architectes de Copropriété
Planète Copropriété
Planète Surélévation



Virginie GUIHARD

Responsable Pôle Syndics Bénévoles





Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Nathalie PAINNOT

Juriste consultante

Etats des lieux de la situation des petites et moyennes copropriétés

Présentation du rapport ANAH

« Etat des lieux exhaustif des difficultés juridiques et opérationnelles rencontrées dans la gestion des petites copropriétés de moins de 16 lots »



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

- Des difficultés dimensionnelles liées à la taille de la copropriété
 - ❖ Non-Réalisation des travaux (vote difficile)
 - ❖ Impact des impayés
 - ❖ Choix du mode de gestion

- Des difficultés juridiques liées à l'application stricte de la loi

- Des difficultés organisationnelles
 - ❖ Volonté des copropriétaires de ne pas appliquer la loi : absence de décisions prises en AG et de comptabilité rigoureuse, d'approbation des comptes absence d'assurance, entretien bénévole de l'immeuble



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Nathalie PAINNOT

Juriste consultante

**Que pourrait apporter la loi ELAN sur la gestion des
petites et moyennes copropriétés ?**

Le 19 septembre 2018, la Commission mixte paritaire qui regroupe sept sénateurs et sept députés a adopté un texte définitif concernant la loi ELAN.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Deux ordonnances à venir pour réformer le droit de la copropriété (article 60 de la loi ELAN)

Objectifs :



- améliorer la gestion des copropriétés et à prévenir les contentieux, en clarifiant, modernisant et simplifiant les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, syndicat des copropriétaires, conseils syndicaux et syndics.

Sous douze mois à compter de la promulgation de la loi ELAN, dispositions entrant en vigueur le 1^{er} juin 2020

- établir un code de la copropriété avec une partie législative et réglementaire, permettant une meilleure lecture et corrélation des textes.

Sous 24 mois à compter de la promulgation de la loi ELAN



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Pistes de réflexion

Assouplir les règles de fonctionnement

Dispense de syndic ou de conseil syndical

Syndic non professionnel « ad hoc » non propriétaire

Mutualisation de la gestion des copropriétés

Etendre les pouvoirs du conseil syndical

Instauration d'un régime d'administration spécifique dans lequel le conseil syndical disposerait de délégation de pouvoirs étendus

Renforcement des pouvoirs du conseil syndical (budget de fonctionnement, Assurance RC, etc.)

Elargissement des possibilités de délégation de pouvoir

Fonction pédagogique d'information et de sensibilisation des copropriétaires

Faciliter la tenue des assemblées générales

Assouplissement des règles de convocation et de tenue d'assemblée générale

Modernisation du processus de décision par l'assemblée générale (vote par correspondance ou visioconférence, abaissement des seuils de majorité)

Assouplir les règles de gestion financière

Objectif faciliter le recouvrement des charges et prévenir la dégradation des copropriétés

Inciter à la constitution du fonds travaux



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Accompagnement de l'ARC afin d'améliorer la gestion et le fonctionnement des petites et moyennes copropriétés en vue d'un entretien pérenne

Des problématiques en terme juridiques : notre service juridique

Des problématiques en terme comptables : nos experts en comptabilité de copropriété

Des problématiques en terme d'adaptation du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division : notre service juridique spécialisé et consultation géomètre

Des problématiques en terme de fonctionnement, d'organisation, de tenue d'assemblée générale : notre pôle syndic bénévoles

Des problématiques quant à la tenue de la comptabilité : une assistance comptable ou la mise à disposition d'un logiciel de comptabilité de Simply Syndic

Des problématiques en terme de travaux dans l'immeuble, de gestion du poste chauffage ou eau : notre pôle énergie





Le Salon Indépendant de la Copropriété »

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018



Jean-Loup TAIEB
Architecte

Etat du bâti, une donnée mal maîtrisée par les petites et moyennes copropriétés
Constat : Diagnostics prévus par la loi inadaptés et/ou coûteux

- Réservés qu'aux grandes copropriétés qui peuvent se permettre de les financer.

Une solution pratique et adaptée aux petites et moyennes copropriétés :
le Bilan Initial du Bâti (BIB)

- Etablir un **état des lieux** du bâti sur site
- Fournir un **rapport compréhensible et exploitable** par le conseil syndical, le syndic bénévole et les copropriétaires.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

L'ARC a conçu, avec la collaboration de plusieurs architectes spécialisés en copropriété, une prestation complète qui a pour objet de faire un Bilan Initial du Bâti (BIB).

Pour cela, un architecte se déplace **sur site** et fait le tour de l'immeuble avec le conseil syndical et/ou le syndic non professionnel pour **étudier aussi bien le bâti que ses éléments indissociables**.

La visite concerne les parties communes suivantes notamment :

- les éléments bâtis de structure, les façades, les toitures,
- les menuiseries extérieures telles que portes, fenêtres et volets,
- les espaces communs tels que halls, paliers, couloirs, escaliers, locaux collectifs,
- les parties en sous-sols telles que caves,
- les parkings,
- les espaces extérieurs,
- le système de ventilation;
- les réseaux (eau et électricité) .



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Le BILAN INITIAL DU BATI : BIB

Pour chaque élément visité, cinq critères sont étudiés :

- **L'état technique**
- **L'état thermique**
- **Les potentialités d'amélioration technique et thermique**



Hiérarchisation
des actions
à mener



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr