



NEWSLETTER

Septembre 2018



Cher(e)s adhérent(e)s,

La rentrée de l'ARC s'annonce sur les chapeaux de roues, avec la mise en place de nouveaux services et assistances à votre intention.

L'objectif est toujours le même : répondre encore mieux à vos attentes et besoins.

1. Permanences assurantielles

Nous sommes régulièrement sollicités par nos adhérents au sujet de diverses questions qui concernent le secteur assurantiel.

Cela va de l'analyse des différents contrats d'assurance (multirisques, protection juridique, dommages-ouvrages, etc.) au traitement des sinistres.

A cela s'ajoute que depuis juin dernier, la convention CIDRE (Convention d'Indemnisation Directe et de Renonciation à recours en dégâts des Eaux) a été substituée par la convention IRSI (Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble) qui a chamboulé en profondeur la gestion et les modalités d'indemnisation des sinistres.

Afin de mieux assister nos adhérents, l'ARC a développé une nouvelle permanence dispensée par un expert en assurance, qui a pour but de répondre de manière pratique à toute interrogation ou dossier en cours.

Le coût de cette consultation est de 28 euros pour une durée de 45 minutes.

Ces permanences seront assurées tous les premiers mercredi du mois à compter du 3 octobre 2018.

Pour obtenir un rendez-vous, une inscription préalable est nécessaire auprès de l'accueil de l'ARC, au 01 40 30 12 82.





NEWSLETTER

Septembre 2018



2. Nouvelle adhésion bailleurs

De plus en plus de copropriétaires nous interrogent sur des questions liées à la location de leurs biens.

Les sujets sont divers : l'encadrement des loyers, les charges imputables aux copropriétaires, les obligations du propriétaire vis-à-vis du locataire et vice-versa, les possibilités d'expulsion en cas de non-paiement, etc.

Afin de répondre à cette demande, l'ARC a embauché un nouveau juriste à temps plein, spécialisé aussi bien dans le domaine de la copropriété que dans celui du locatif.

A ce titre, une nouvelle formule d'adhésion « bailleurs » a été conçue comprenant cinq consultations, dont deux rendez-vous physiques, l'accès aux formations trimestrielles et l'envoi de la revue de l'ARC.

Le coût de de cette adhésion est de 90 euros annuels.

Pour avoir plus de renseignements sur les modalités de souscription, vous pouvez consulter le service « Adhésion » de l'ARC en appelant le 01 40 30 12 82 et en sélectionnant l'option 2.

3. Une étude qui permet de faire un état du bâti de sa copropriété

Une des données souvent mal maîtrisées aussi bien par par les conseillers syndicaux , les syndicats bénévoles que par les copropriétaires est l'état du bâti et des éléments qui le composent.

Cette carence est dommageable puisqu'elle ne permet pas de prévenir suffisamment en amont les travaux à réaliser et leurs financements.





NEWSLETTER

Septembre 2018



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

Pour cela, un architecte se déplacera sur site et fera le tour de l'immeuble avec le conseil syndical pour étudier aussi bien le bâti que ses éléments indissociables.

Pour chaque élément visité, cinq critères seront étudiés :

- L'état technique.
- L'état thermique.
- Les potentialités d'amélioration thermique.
- Les préconisations.
- L'urgence ou non à faire des travaux.

Le conseil syndical recevra un compte-rendu de visite qui a été élaboré spécifiquement pour une exploitation rapide des données, mettant en évidence une hiérarchisation des actions à mener.

Le coût de cette prestation a été étudié en fonction du nombre de lots qui composent la copropriété, permettant en particulier aux petits et moyens immeubles de pouvoir l'engager.

Cette étude entre dans le cadre de l'assistance du conseil syndical prévue à l'article 27 du décret du 17 mars 1967, nécessitant uniquement une décision de la majorité de ses membres.

Pour avoir plus de renseignements sur cette prestation, vous pouvez contacter la coopérative technique de l'ARC au 01 40 30 42 82.





NEWSLETTER

Septembre 2018



4. L'organisation de deux journées de formation

En parallèle des consultations et permanences, l'ARC va organiser au cours du premier trimestre 2019, à l'Espace Charenton, 75012 Paris, deux journées de formation sur des thèmes brûlants d'actualité.

La première journée sera dédiée au contrôle des comptes afin de donner aussi bien aux conseillers syndicaux qu'aux copropriétaires les clés pour mieux suivre la comptabilité de leur copropriété, tenue par le syndic, et contrôler les différents documents comptables remis.

L'enjeu est de s'assurer que l'ensemble des fonds dont dispose la copropriété est bien affecté à son profit et dans l'intérêt des copropriétaires et non séquestré dans l'intérêt du syndic.

Cette journée se déroulera le 22 janvier 2019 et s'adresse aussi bien aux débutants qu'aux initiés. Elle se décomposera en deux parties.

La première sera consacrée aux éléments comptables à maîtriser et la seconde à la lecture du grand livre et des annexes.

La deuxième journée de formation sera dédiée aux contrats d'assurance et à la gestion des sinistres.

En effet, le secteur assurantiel est devenu pour les syndics professionnels une activité lucrative avec des intérêts qui peuvent être en contradiction avec ceux de la copropriété.

Cela s'explique du fait qu'ils sont souvent également courtiers en assurance, percevant une rémunération aussi bien pour la souscription de contrats que pour la gestion des sinistres.

Il sera donc question d'expliquer comment bien analyser un contrat d'assurance et comment contrôler le syndic dans la gestion et le suivi des sinistres afin d'accélérer leur indemnisation.





NEWSLETTER

Septembre 2018



Pour cela, le jeudi 21 mars 2019 sera organisée une journée de formation qui abordera trois thèmes :

- Les différents contrats d'assurance : les points de vigilance.
- La gestion des sinistres avec la nouvelle convention IRSI.
- Les garanties en matière de travaux.

5. Et la loi ELAN ?

Le 19 septembre dernier, la Commission mixte paritaire qui est composée de sénateurs et députés s'est réunie sur la loi ELAN et semble avoir trouvé un consensus.

Nous allons étudier en profondeur l'ensemble du texte définitif pour prochainement faire une analyse sur notre site internet.

Ceci étant, il semble que les deux ordonnances sur le droit de la copropriété soient maintenues, ce qui n'est pas forcément une mauvaise nouvelle sachant que les amendements adoptés au Sénat étaient certes une avancée mais restaient insuffisants pour répondre à l'ensemble des difficultés que connaît la copropriété.

Une affaire à suivre de très près.

Il ne nous reste plus qu'à vous rappeler notre rendez-vous annuel du Salon Indépendant de la Copropriété qui se déroulera les mercredi 17 et jeudi 18 octobre 2018, à l'Espace Charenton.

A l'occasion de ses 10 ans, un jeu « Questions pour un champion de la copropriété » sera organisé le premier jour du salon, à partir de 16h30, avec pour le lauréat un voyage vers une destination surprise.

Emile Hagège,
Directeur Général

