



UN NOUVEL OUTIL AU SERVICE DU CONSEIL SYNDICAL



Dans sa volonté de proposer des solutions d'assistance aux conseils syndicaux et de faire réaliser des économies à l'ensemble des copropriétaires, L'ARC a mis au point un nouvel outil informatique.

Voici une présentation de ce nouveau concept.

1 .DES TARIFS PROHIBITIFS PRATIQUÉS PAR LES SYNDICS EN MATIERE DE QUESTIONNAIRE ET DE FOURNITURE DE DOCUMENTS OFFICIELS

Suite à une enquête réalisée sur de nombreux contrats de syndic par les services de l'ARC, plusieurs abus tarifaires ont pu être relevés notamment en matière de frais en cas de mutation (entre 300 et 500 euros), mais aussi en matière de fourniture de documents techniques propres à la copropriété (diagnostic plomb, amiante, carnet d'entretien, éléments concernant le diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques..... entre 30 et 100 euros par document).

En effet ces montants restent tout à fait abusifs et cela à double titre !

D'une part la réalisation du questionnaire reste une opération simple et rapide ne justifiant nullement des tarifs aussi importants (entre 2000 et 3500 francs).

Et d'autre part aussi bien en matière de questionnaire que pour la fourniture de documents à la demande d'un copropriétaire le syndic ne délivre qu'une photocopie du document qu'il parafe !

ANNEXE 2

PRESTATIONS FOURNIES A LA DEMANDE DES COPROPRIETAIRES

Tarif au 01/01/2006

selon le tarif affiché dans les locaux du Cabinet T [REDACTED] à Nice

Pour information

MUTATIONS DES LOTS	Montant TTC
A - A charge du vendeur	
Réponse au questionnaire du Notaire préalablement à la vente (*)	163,00 €
Délivrance du certificat prévu à l'article 20 de la loi du 10/07/0965 (*)	60,00 €
Opposition sur le prix de vente entre les mains du Notaire	84,00 €
(Les frais de l' Huissier sont en sus)	
- Fourniture d' une copie du carnet d'entretien (article 33 du décret n° 67-223 du 17/03/1967 modifié par le décret n°2004-479 du 27/05/2004) par exemplaire	42,00 €
Tenue du compte vendeur (par an) :	30,00 €
B - A charge de l'acquéreur	
Formalité d' ouverture de lot :	59,00 €
C - Divers	
- Changement d'adresse signalé par le Propriétaire	10,00 €
- Délivrance des certificats de recherche d'amiante, de plomb, de termites, etc. ...	43,00 €
- Délivrance de tout autre document archivé, détenu par le Syndic:	
frais de recherche :	
photocopie La page	0,20 €
calcul de la TVA sur charges (forfait)	48,00 €

2. UNE SOLUTION INFORMATIQUE VIA INTERNET PERMETTANT DE METTRE EN LIGNE GRATUITEMENT L'ENSEMBLE DES DOCUMENTS NECESSAIRES EN CAS DE VENTE OU DE LOCATION AINSI QUE DES DOCUMENTS PUREMENT INFORMATIFS

Via le site de l'ARC chaque copropriétaire pourra rentrer sur le site Internet intitulé «COPRO NET» qui permettra d'accéder aux données propres à sa copropriété (grâce à un code secret) qui seront préalablement mis en ligne par l'équipe du conseil syndical.

Ainsi chaque copropriétaire pourra consulter **GRATUITEMENT** et même imprimer ces documents alors que le syndic demande actuellement 30 à 40 euros pour chaque document



3. AFIN DE GARANTIR UNE PARFAITE CONFIDENTIALITE DES INFORMATIONS CHAQUE COPROPRIETE AURA UN CODE CONFIDENTIEL PERMETTANT D'ACCEDER A SA COPROPRIETE

Chaque copropriété aura un code identifiant permettant d'accéder à un site réservé à sa copropriété.

Chaque copropriétaire pourra donc grâce à ce code accéder aux informations propres à sa copropriété

En ce qui concerne le conseil syndical, un deuxième code d'accès sera fourni permettant d'administrer le site en mettant en ligne :

- les documents officiels
- mais aussi les renseignements internes de la copropriété (comme on va le voir plus loin),



4. AFIN DE GARANTIR UNE UTILISATION FACILE LE PROGRAMME A ETE CONCU AVEC UNE ERGONOMIE SIMPLE ET CLAIRE

Le programme est constitué en quatre rubriques phares plus une qui reste optionnelle à la demande du conseil syndical

Le programme propose donc : (chaque rubrique fera l'objet d'explication dans les prochaines rubriques)

1. Le mot du conseil
2. Le calendrier de la copropriété
3. Les documents à consulter
4. Les documents nécessaires en cas de vente ou de location

Plus une rubrique optionnelle

5. Écrire au conseil syndical



5. AFIN DE MIEUX FAIRE CIRCULER L'INFORMATION AU SEIN DE LA COPROPRIETE UNE OPTION PERMETTRA AU CONSEIL SYNDICAL DE RENSEIGNER LES COPROPRIETAIRES SUR LES DONNEES INTERNES A LA COPROPRIETE

Un des problèmes que connaissent les copropriétés (et surtout les grandes) est le manque d'information aussi bien en matière d'actions menées par le conseil syndical que d'événement, concernant la vie de la copropriété

L'ARC a donc profité de cet outil informatique, pour donner la possibilité au conseil syndical de pouvoir informer les copropriétaires sur les actions menées dans le cadre de ses fonctions, mais aussi de fournir des informations nécessaires à l'ensemble des copropriétaires. (exemple : résultat d'élection du président du conseil syndical, compte rendu de la réunion auprès du syndic concernant les impayés mais aussi fêtes de quartier)

6. AFIN D'ANNONCER AUX COPROPRIETAIRES LES EVENEMENTS IMPORTANTS QUE VA RENCONTRER LA COPROPRIETE UN CALENDRIER EST A LA DISPOSITION DES COPROPRORIETAIRES

Cette fonction permet d'avoir un calendrier succinct permettant de mettre en avant seulement les dates événementielles de la copropriété.

Afin de distinguer les différents événements par ordre d'importance des codes couleurs sont à la disposition du conseil syndical.

- « rouge » : événement à ne pas manquer
- « orange » événement à ne pas oublier
- « vert » événement pour information

LE CALENDRIER
ANNÉE 2006

AVRIL	MAI	SEPTEMBRE
-25 : assemblée générale p.s votre présence est indispensable vote du nouveau syndic	-16 : coupure d'eau chaude -25 : audit ascenseur	- 15 : dernier délai pour le paiement de vos appels de fonds

■ A ne pas manquer
 ■ Ne pas oublier
 ■ Pour information

7. AFIN DE CONTRER LES ABUS TARIFAIRES PRATIQUÉS PAR LES SYNDICS POUR LA DELIVRANCE DE DOCUMENTS INTERNES A LA COPROPRIETE, CES DERNIERS POURONT ETRE CONSULTES GRATUITEMENT PAR L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES

Cette fonction aura pour vocation de mettre en ligne GRATUITEMENT à la convenance du conseil syndical différents documents permettant aux copropriétaires de pouvoir les consulter sans prélèvement d'honoraires (entre 30 et 100 euros par document) par le syndic.

Pour se faire, le conseil syndical devra demander les documents auprès du syndic pour ensuite, les télécharger sur le site à la disposition des copropriétaires

Les documents seront disposés en thème avec pour chacun des sous – menus. Le conseil syndical pourra créer autant de thèmes nécessaires ainsi que de sous - menus (contrats, devis, comptabilité, courriers.....)

DOCUMENTS A CONSULTER

- CONTRATS
 - Contrat de syndic
 - Contrat maintenance ascenseur
 - Contrat maintenance chauffage
 - Contrat adhésion ARC
- DEVIS
 - Devis d'étanchéité
 - Devis audit ascenseur
 - Devis audit chauffage
- réunion du conseil syndical
 - réunion du 13/05/2006
 - réunion du 25/07/2006
 - réunion du 12/09/2006
- divers
 - Proces verbal du 12/03/2005
 - Proces verbal du 22/04/2006

8. AFIN DE LIMITER LES ABUS TARIFAIRES PRATIQUES PAR LES SYNDICS POUR COMPLETER LE QUESTIONNAIRE DU NOTAIRE, SERA MIS EN LIGNE GRATUITEMENT L'ENSEMBLE DES DOCUMENTS TECHNIQUES DEMANDES POUR LA REALISATION DU QUESTIONNAIRE

Le questionnaire du notaire se décompose en deux parties principales : une partie dit « état daté » mettant en avant la situation financière du copropriétaire vendeur ; et une « partie technique » dans laquelle est renseignée l'état technique de la copropriété en fournissant les documents techniques légalement imposés.

L'outil informatique permettra de mettre en ligne l'ensemble des documents nécessaires en cas de mutation, permettant ainsi d'exiger du syndic un réajustement des frais qu'il perçoit dans le cadre de cette tâche. Ainsi si la réalisation du questionnaire est facturée 400 euros, le copropriétaire pourra demander à payer la moitié vu que l'ensemble des documents sera fourni par ses soins.

Pour se faire, le conseil syndical devra se procurer les documents auprès du syndic (documents qui appartient à la copropriété) pour ensuite les télécharger sur le site à la disposition des copropriétaires



9. UNE FONCTION OPTIONNELLE (A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL LORS DE L'INSCRIPTION A CE SERVICE) PERMET DE DONNER LA POSSIBILITE AUX COPROPRIETAIRES DE POSER DES QUESTIONS AU CONSEIL SYNDICAL

Cette option permet de donner la possibilité aux copropriétaires de poser des questions au conseil syndical qui pourra juger d'y répondre selon la pertinence de la question

Le conseil syndical pourra alors répondre dans la partie « mot du conseil » considérant que si la question concerne la copropriété l'ensemble des copropriétaires pourra être informé de la réponse

LES QUESTIONS AU CONSEIL SYNDICAL

NOM

PRÉNOM

BÂTIMENT

Bonjour conseil syndical et merci pour les actions menées

Serait-il possible de voir avec Copropriété - services s'il existe un service dans le cadre de la nouvelle réglementation en matière de diagnostic énergétique et son coût