

Les vingt-trois actions de l'ARC et de l'UNARC menées au dernier trimestre 2011

Nous allons, ci-dessous, faire le point sur les interventions et actions menées par l'ARC et l'UNARC au dernier trimestre 2011. Cela permet de comprendre l'importance du travail des administrateurs et responsables de nos structures au-delà de l'assistance quotidienne à nos adhérents et aux copropriétaires en général via notre site et nos guides.

Cela permet ainsi de comprendre le rôle de nos associations, en permanence sur la « *brèche* » et sur tous les sujets.

Cela permet enfin de comprendre pourquoi - même lorsque vous avez résolu vos propres problèmes de copropriété grâce à l'ARC - il est important - par votre adhésion - de continuer à soutenir notre action, seul gage de véritable indépendance.

1. Décrets et arrêtés du Grenelle de l'Environnement concernant la copropriété : participation à l'ensemble des réunions de la négociation

Depuis dix-huit mois, l'ARC est la **SEULE** association (de consommateurs ou de copropriétaires) à avoir participé à toutes les réunions de négociation des décrets et arrêtés d'application de l'article 7 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, article qui concerne la copropriété (au moins HUIT réunions).

C'est ainsi que nous pouvons faire entendre la voix des copropriétaires et neutraliser certaines offensives commerciales de catégories professionnelles très présentes dans ces réunions (**exemple**, bien sûr : les bureaux d'études thermiques).

2. Prêt à taux zéro collectif : action auprès des Pouvoirs publics et dépôt d'un amendement dans le projet de loi des finances

Lorsqu'il y a trois ans nous avons demandé l'instauration d'un prêt collectif à taux zéro, le ministère nous a répondu négativement.

Suite à notre action, le ministère a fini par changer d'avis. Voilà pourquoi nous avons - en concertation avec le CLER (Comité de Liaison des Énergies Renouvelables) - relancé le débat et déposé un amendement à la loi des finances pour 2012 qui a abouti - enfin - à l'instauration d'un prêt collectif à taux zéro applicable en avril 2012.

3. Fiscalité des copropriétés : action auprès de Monsieur BAROIN, Ministre de l'Economie et des Finances

L'absence de clarté et de visibilité concernant la fiscalité des placements des copropriétés est très préjudiciable aux copropriétés et aux copropriétaires.

Nous avons donc décidé - après notre action victorieuse concernant l'application aux copropriétés du bénéfice du compte d'épargne déplafonné (76 500 €) - de lancer une action de fond à ce sujet en saisissant Monsieur BAROIN et en demandant à être reçu. Vous pouvez lire notre lettre à Monsieur BAROIN à l'adresse suivante : <http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1111/abus2900.htm>

4. Copropriétés en difficulté ou en pré-difficulté : lancement de douze propositions

Pour enrayer un phénomène qui se développe - celui des copropriétés fragiles et en difficulté - nous avons adressé douze propositions très précises au Gouvernement et au président de l'ANAH que nous avons rencontré pendant sept heures (oui, deux fois 3h 30).

Vous pouvez découvrir ces propositions dans le détail (propositions 14 à 25) : <http://www.unarc.asso.fr/site/actions/actiomoi/sept11/mesure.htm>

5. Procédure d'alerte : action pour améliorer la procédure

La procédure d'alerte concernant les copropriétés qui ont plus de 25 % d'impayés fonctionne mal et est très peu utilisée.

Nous avons donc lancé une vaste action auprès des parlementaires et des élus pour en améliorer le fonctionnement :

<http://www.unarc.asso.fr/site/actual/actudumo/1111/alerte.htm>)

6. Compte séparé et contrat de syndic

Nous avons lancé une action auprès des députés et sénateurs pour « **utiliser** » le projet de loi de Protection des consommateurs en faveur des copropriétaires ; (rencontres, nombreux courriers, dépôts d'amendements...).

En effet, face au « **refus** » du Gouvernement (qui a cédé aux pressions des syndicats) de faire passer une vraie loi sur les syndicats nous avons tenté d'utiliser le projet de loi sur la Protection des consommateurs pour faire avancer quelques « **dossiers** » importants, à savoir :

- celui sur les contrats de syndic ;
- celui sur le compte séparé ;
- celui sur les commissions régionales de discipline.

Nous avons beaucoup mobilisé les parlementaires et nous espérons des résultats concrets. Affaire est en cours.

7. Contrat de syndic : action auprès de Frédéric LEFEBVRE suite à la publication de la Recommandation de la Commission des Clauses Abusives

Après la parution de la Recommandation de la Commission des Clauses Abusives (voir dans ce bulletin l'article qui lui est consacré) qui nous donne entièrement raison

sur nos analyses des contrats de syndic, nous avons à plusieurs reprises saisi le Secrétaire d'Etat à la Consommation pour qu'il modifie (comme nous le demandons depuis sa sortie) l'arrêté du 19 mars 2010.

Nous espérons que le ministre finira par entendre la voix des copropriétaires (et, accessoirement, du bon sens).

8. Surprimes liées à la garantie des syndics en cas de constitution de « fonds travaux » : action pour obtenir la suppression de ces surprimes

A chaque fois que des copropriétaires veulent créer un « **fonds travaux** », les syndics disent : « **Pas de problème, mais ce sera 1,2 % - voire plus - des sommes placées, pour payer la surprime liée à la garantie** ».

Par ailleurs, les copropriétaires craignent que s'ils créent un « **fonds travaux** » le syndic n'utilise celui-ci à autre chose qu'aux gros travaux.

Conséquence : de nombreuses copropriétés renoncent à créer un « **fonds travaux** », ce qui rend beaucoup plus difficile la programmation de travaux maîtrisés.

Pour résoudre ces deux problèmes, l'ARC a engagé une négociation avec une grande caisse de garantie (la SOCAF) et une grande banque (la BRED).

Au final, nous avons obtenu :

- la création de comptes sécurisés ;
- l'abandon par la Caisse de garantie de toute surprime.

9. Contrats d'ascenseur : participation à l'ensemble des négociations sur le nouveau décret concernant l'entretien des ascenseurs et introduction d'une disposition dans la loi sur la protection des consommateurs

Là encore, l'ARC est la seule association de copropriétaires et de consommateurs à avoir participé à toutes les réunions de négociation, ce qui nous a permis d'obtenir des avancées importantes concernant les contrats d'ascenseur, en particulier :

- possibilité de résiliation d'un contrat en cours en cas de gros travaux (ce qui permet une mise en concurrence) ;
- obligation pour l'ascensoriste-constructeur de transmettre le matériel de dépannage à tous les autres ascensoristes assurant la maintenance.
- obligation pour l'ascensoriste d'accompagner le contrôleur « **quinquennal** » si celui-ci le demande, etc.

Le décret est en Conseil d'Etat et nous en reparlerons dès parution de celui-ci.

10. Contrôle quinquennal des ascenseurs : négociation de l'arrêté

Là encore nous sommes les seuls (décidemment, on se demande parfois où sont les autres organisations...) à avoir participé à toutes les réunions, ce qui nous a permis

d'améliorer sensiblement, en faveur des copropriétaires, les contrôles ascenseurs sur quelques points (nous en reparlerons lorsque l'arrêté sera publié - c'est-à-dire dans le courant du 1^{er} trimestre 2012).

11. Loi CHATEL et ascenseur (deuxième manche)

Après avoir obtenu que la Cour de Cassation reconnaisse que la loi CHATEL s'appliquait bien aux syndicats de copropriété (possibilité de résiliation des contrats par tacite reconduction après échéance, faute d'une information préalable), nous avons eu à faire face à une manœuvre de grands ascensoristes pour contourner la loi : insérer une information « *vague* » dans le texte de toutes leurs factures.

Nous avons donc lancé une action auprès de la DGCCRF pour déjouer cette manœuvre :

<http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1111/abus2894.htm>).

12. Prix du gaz : nouvelles actions pour obtenir la modification de la formule d'indexation

Après avoir obtenu que le Gouvernement n'augmente pas le prix du gaz en octobre, nous agissons pour qu'il change la formule d'indexation du prix du gaz « *réglémenté* » et que celle-ci soit plus proche de la réalité des grands contrats internationaux. Pas facile...

13. Chauffage urbain : action pour empêcher l'obligation de raccordement en cas de tarif non concurrentiel

Problème difficile sur lequel nous nous sentons également un peu seuls. Pour comprendre le problème et les enjeux, nous vous renvoyons à notre article qui précise la démarche à suivre auprès de l'autorité de la concurrence. (voir à l'adresse suivante :

<http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1111/abus2911.htm>)

14. Compteurs LINKY (compteurs d'électricité dits communicants) : action auprès de la Commission de régulation de l'Energie

Autre problème complexe (à la fois technique et économique).

Vous pouvez découvrir, concernant cette action importante la dernière lettre adressée au Ministre de l'Industrie - Luc BESSON - à ce sujet :

<http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1011/abus2862.htm>

15. Prix de l'électricité : action auprès du Commissaire Européen pour obtenir une baisse du prix de revente du Mwh d'origine nucléaire par EDF

Suite à la loi NOME, le Gouvernement français a fixé un prix très élevé de revente par EDF (aux fournisseurs alternatifs) du mégawatt-heure d'origine nucléaire, ce qui va forcément renchérir le prix de l'électricité.

Nous avons donc saisi la Commission Européenne (de la concurrence) du problème et celle-ci est en train d'examiner (favorablement) notre requête.

16. Pénalités EDF

EDF se permet d'appliquer aux copropriétés des pénalités coûteuses en cas de retard de paiement de factures. Or - selon nous - EDF n'a aucun droit de le faire et pénalise ainsi injustement et illégalement les copropriétaires.

D'où - là encore - une action nationale pour stopper ces pratiques.

17. Carnet d'entretien : action auprès de Benoist APPARU pour réformer le décret du 30 mai 2001

Voici dix ans que nous disons qu'il faut réformer le décret sur le « **carnet d'entretien** », carnet qui ne sert à rien et qui pourrait pourtant être très utile **SI** le décret était modifié.

Nous avons rappelé à Benoist APPARU nos demandes à ce sujet et attendons une qu'une réunion importante s'organise en espérant que les élections présidentielles ne bloquent pas tout.

18. Plomb dans l'eau : action pour obtenir un assouplissement de l'obligation à horizon 2013

Fin décembre 2013, la teneur en plomb dans l'eau devra passer de 25 microgrammes maximum par litre d'eau actuellement (ce qui est déjà bien suffisant de l'avis des experts, y compris l'Académie de médecine) à 10 microgrammes.

Ainsi - alors qu'il n'y a dans les copropriétés aucun problème de saturnisme lié à l'eau - on va obliger plusieurs centaines de milliers de copropriétaires à engager à nouveau plusieurs milliards d'euros pour se mettre en conformité avec la norme fixée.

À noter : des professionnels de la plomberie et certains syndic assaillent déjà les conseils syndicaux et agitent la responsabilité « **pénale** » si aucun travaux n'est engagé.

Nous pensons donc qu'une mesure propre à aider les copropriétés devrait consister à suspendre, ou du moins à différer l'application de cette obligation inutile et dangereuse pour les finances des copropriétés et agissons en conséquence auprès des ministères concernés.

19. Notification des convocations par voie électronique pour les copropriétaires qui le veulent

La notification électronique sera la meilleure ou la pire des choses si l'on n'est pas très vigilant.

Nous sommes - là encore - très présents sur ce dossier et assurons une action et la vigilance nécessaire pour éviter que les copropriétaires ne soient victimes de cette évolution.

20. Fibrage des copropriétés

La convention-type de l'ARCEP (l'Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes) est très défavorable aux copropriétés. C'est pourquoi nous agissons auprès du Ministère de l'Industrie pour l'améliorer et auprès des grands opérateurs pour qu'ils acceptent de signer des contrats-type plus favorables.

(voir notre article :

<http://www.unarc.asso.fr/site/fibre/rubrique/conventionARCEP.pdf>).

21. Taxe de balayage à PARIS

Autre action, celle concernant l'augmentation généralisée de la taxe de balayage à Paris, amplifiée par le fait que la Ville n'appliquera plus, désormais (à partir de 2012) qu'un seul tarif, évidemment le tarif maximum. Là encore l'ARC agit et se mobilise (voir nos articles :

<http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1011/abus2859.htm>

<http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1111/abus2898.htm>)

22. Modification de la convention CIDRE

Aujourd'hui les primes d'assurances des copropriétés s'envolent, en partie en raison de certaines dispositions de la convention CIDRE signée entre les assureurs. Nous avons donc - là encore - lancé une action pour obtenir la modification et l'actualisation de cette convention sur divers points. Pour en savoir plus, lire notre article : « ***Comment l'UNARC agit pour faire baisser les contrats multirisque-immeuble... LIEN abus numéro 2902*** ».

23. Passage de la TVA à 5,5 % à la TVA à 7 %

Dernière action avant la fin de l'année : notre intervention auprès de la Ministre du Budget, Valérie PÉCRESSE, pour permettre un passage juridiquement correct et socialement juste à la TVA à 7 % (que nous continuons à déplorer). Vous pouvez lire à ce sujet la lettre adressée à Madame PÉCRESSE (abus numéro 2974 **<http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1211/abus2974.htm>** .)