



**Conseils syndicaux de copropriété :
pourquoi et comment adhérer à
l'ARC ?**

Adhésion d'un conseil syndical à l'ARC

➤ Intérêts et avantages de l'adhésion.

- Dans toute copropriété, la loi prévoit qu'un conseil syndical « **assiste le syndic et contrôle sa gestion** » (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).
- Néanmoins, beaucoup de conseils syndicaux ne savent pas réellement comment s'y prendre pour être **EFFICACES dans cette mission d'assistance et de contrôle**. L'adhésion à l'ARC - association de conseils syndicaux représentative officiellement au niveau national - permet d'acquérir **rapidement et facilement** cette efficacité et d'être conseillé et assisté en permanence.

Qu'apporte l'ARC aux conseils syndicaux ?

- L'adhésion à l'ARC offre d'abord pour le conseil syndical la possibilité d'obtenir des réponses à toutes ses questions sur tous les sujets et par tous les moyens.
- Elle permet ensuite d'obtenir une assistance, elle aussi multiple.

Obtenir des réponses sur toutes les questions concernant :

- le droit de la copropriété ;
- la gestion du personnel ;
- la comptabilité des copropriétés ;
- les contrats ;
- les obligations qui concernent les copropriétés ;
- le niveau des prix du marché ;
- les travaux sur le bâti ;
- le chauffage ;
- les ascenseurs ;
- les droits et obligations du syndic ;
- la sécurité incendie ;
- la sécurité des biens et des personnes ;

- la maîtrise des charges ;
- les assurances ;
- etc.

Par tous les moyens :

- rendez-vous sur place ;
- téléphone ;
- Internet ;
- fax ;
- courriers ;
- consultations spéciales :
 - o ascenseurs ;
 - o bâti ;
 - o chauffage ;
 - o eau ;
 - o sécurité incendie, etc. ;
- séances de formations ;
- bulletins trimestriels ;
- brochures gratuites ;
- livres ;
- un **site Internet** mis à jour chaque semaine avec une « **zone adhérents** » qui comporte de nombreux dossiers pratiques, avec plus de 4 000 pages ;
- ainsi qu'un site répertoriant les entreprises référencées dans plus de cinquante domaines d'activités différentes.

Une assistance multiple

- assistance au contrôle des dépenses et des comptes ;
- assistance à l'analyse des grands-livres comptables ;
- assistance à l'analyse des contrats du gardien et des fiches de paies ;
- assistance à la négociation du contrat de syndic et des autres contrats ;
- assistance à la maîtrise de l'énergie et de l'eau ;
- assistance à la maîtrise des charges ;
- accès aux audits de toute nature (chaufferie, bâti, ascenseurs...) ;
- accès au groupement d'achat ;
- accès à la liste des experts et entreprises référencées ;
- accès aux contrats-types.

Comment décider de l'adhésion ?

- L'article 27 du décret du 17 mars 1967 est, sur ce point précis, très clair : « **Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix** ».
- Concrètement, le conseil syndical peut procéder ainsi pour adhérer :
 - il se réunit ;
 - il décide d'adhérer à l'ARC et de mandater son président pour procéder aux formalités.
- Cette décision se prend à la majorité simple des membres du conseil syndical présents.
- Elle peut même être prise grâce à un vote « *par correspondance* », si le règlement du conseil syndical ne s'y oppose pas.

Comment procéder à l'adhésion de l'ARC ?

- Une fois que vous avez voté l'adhésion, il suffit :
 - de compléter deux contrats d'adhésion (que nous vous adressons ou que vous téléchargez sur notre site Internet) ;
 - de nous les renvoyer signés avec le procès-verbal de la réunion du conseil syndical qui a décidé de l'adhésion et le nom de tous les conseillers (en effet l'adhésion à l'ARC inclut une assurance de responsabilité civile concernant les conseillers).
- Nous vous retournons ensuite un exemplaire du contrat avec votre numéro d'adhérent et une facture à adresser à votre syndic.

On ne peut pas faire plus simple.

Comment est financée l'adhésion ?

➤ L'article 27 du décret du 17 mars 1967 prévoit également ceci : « **Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic** ».

➤ **Deux situations :**

- **Le conseil syndical dispose d'un budget** de fonctionnement qu'il a fait voter en assemblée générale dans le cadre du budget global : le syndic règle alors l'adhésion dans le cadre de ce budget.
- **Le conseil syndical ne dispose pas d'un budget** (il faudra le faire voter à la prochaine assemblée générale) : le syndic règle aussi l'adhésion, dépense qui sera ratifiée lors de l'approbation des comptes (tout comme certains honoraires de syndic non budgétés).

Comment remplir votre contrat ?

Prix unitaire

Le nombre de lots principaux

COTISATION ANNUELLE

➤ La copropriété ci-dessous désignée est composée de :

32 LOTS PRINCIPAUX

La cotisation globale annuelle s'établit, pour l'ensemble des services visés plus haut, à :

.....99 €..... (base)
+...3,70 €.....X ...32..... (nombre de lots)

SOIT :217,40 €..... € (pour 12 mois)

- **Exemple** : 32 lots principaux, soit $99 \text{ €} + 3,70 \text{ €} \times 32 = 217,40 \text{ €}$
- La cotisation est plafonnée à 790 €.
 - Ainsi, si votre copropriété comporte 360 lots principaux, la cotisation n'est pas de $99 + 3,70 \text{ €} \times 360 = 1\,431 \text{ €}$, **mais de 790 €.**

On entend par « *lots principaux* » : les commerces, les appartements (**ni** les caves, **ni** les parkings)

Réponses éventuelles aux objections du syndic

Il y a des syndicats qui préfèrent que les conseils syndicaux n'adhèrent pas à une association ; ils émettent des objections auxquelles il faut répondre.

➤ **Certains disent :**

« Il faut que le conseil syndical soit autorisé par une décision spéciale d'assemblée générale à adhérer à l'ARC ».

C'est inexact. Le conseil syndical choisit qui « *il veut* » et n'a donc pas à demander l'autorisation à l'assemblée générale (voir article 27 du décret cité plus haut).

➤ **D'autres disent :**

« Seul le syndicat des copropriétaires peut adhérer à une association, non le conseil syndical (qui n'est pas une personne morale) ».

C'est également inexact, puisque les statuts de l'ARC prévoient **bien l'adhésion du conseil syndical en la personne de son président** et que nos statuts déposés depuis vingt-deux ans en Préfecture sont évidemment conformes à la loi.

➤ **D'autres disent encore :**

« L'article 27 ne prévoit pas la possibilité d'obtenir des conseils au travers d'une adhésion ».

Autre inexactitude : il suffit simplement de répondre que l'article 27 ne l'empêche pas, ce qui veut dire qu'il l'autorise.

Et si votre syndic insiste, demandez-lui pourquoi une adhésion du conseil syndical à une association de conseil syndicaux semble le gêner autant...

Télécharger les contrats d'adhésion [ici](#)

http://www.unarc.asso.fr/site/qui/contrat/CONTRAT_COLLECTIF_SYNDIC_PROFESSIONNEL_05.01.06.pdf