



Forum

27 mars 2021

9h30



Visio-Conférence

Bienvenue à tous

ARCI 17 rue des Bruyères Les Courlis 89113 CHARBUY ☎ 06 17 47
30 19

Site internet: www.arci89.com

e-mail : contact@arci89.com

Ordre du Jour

Sujets abordés:

- 1. Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)**
- 2. Participation aux Assemblées Générales à distance**
- 3. La responsabilité d'un membre du conseil syndical**
 - 1. Une responsabilité qui peut être engagée que s'il a outrepassé ses fonctions*
- 4. Installer des bornes de recharge VE :**
 - Une nouvelle obligation pour les syndics*

Questions diverses



*Consignes pour le bon
déroulement
de la Visio-Conférence*

ARCI 17 rue des Bruyères Les Courlis 89113 CHARBUY ☎ 06 17 47
30 19

Site internet: www.arci89.com

e-mail : contact@arci89.com

Consignes pour le bon déroulement de la Visio-Conférence

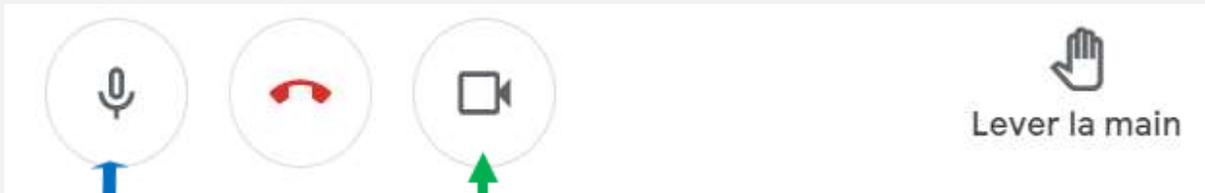


Pendant la présentation,

Merci de :

- Couper votre micro de Google Meet
- Désactiver la caméra de Google Meet

En bas de l'écran

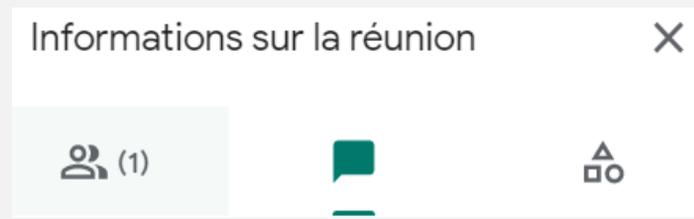


Couper votre micro

Désactiver la vidéo

Cela est nécessaire pour éviter les résonances et ainsi altérer la qualité du son

En Haut de l'écran



ARCI 17 rue des Bruyères Les Courlis 89113 CHARBUY ☎ 06 17 47
30 19

Site internet: www.arci89.com

e-mail : contact@arci89.com

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)



Une fuite d'eau peut vite engendrer des dégâts importants en copropriété.

➤ **Un imprévu qui doit être géré de façon particulière selon son origine afin d'éviter une longue remise en état et des frais inutiles à la charge des copropriétaires.**

✓ **20 % c'est le pourcentage de la consommation domestique supplémentaire engendrée par les fuites d'eau en France.**

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

La convention IRSI est applicable depuis le 1er juin 2018

La convention IRSI est un accord entre les compagnies d'assurance pour faciliter la prise en charge et l'indemnisation des sinistres incendie et dégâts des eaux pour les immeubles en copropriété.

- La convention fixe des règles claires de désignation de l'assureur gestionnaire du sinistre et de l'assureur qui doit payer les indemnités.

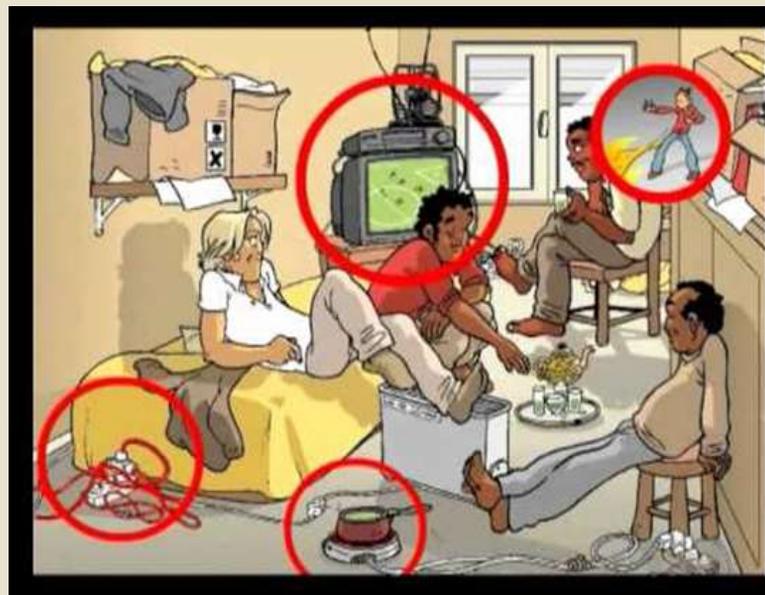
Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Sinistres concernés

La convention s'applique aux sinistres
dégâts

des eaux et incendie

dont la réparation des dommages
ne dépasse pas 5 000 €.



Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Désignation d'un assureur gestionnaire

La convention prévoit qu'en
cas de sinistre

dans un local privatif,

c'est l'assureur de l'occupant
qui sera chargé de la gestion
du dossier d'indemnisation.

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Désignation d'un assureur qui doit indemniser

Pour les dégâts dont la valeur est inférieure à 1 600 € hors taxes, c'est l'assureur gestionnaire qui indemnise, sans recours possible contre un autre assureur.

Pour les dégâts dont la valeur est comprise entre 1 600 € et 5 000 € hors taxes,

l'assureur gestionnaire doit effectuer une expertise pour le compte des autres assureurs.

Il doit indemniser les victimes, mais avec la possibilité d'exercer des recours contre les autres assureurs.

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Recherche de fuite facilitée

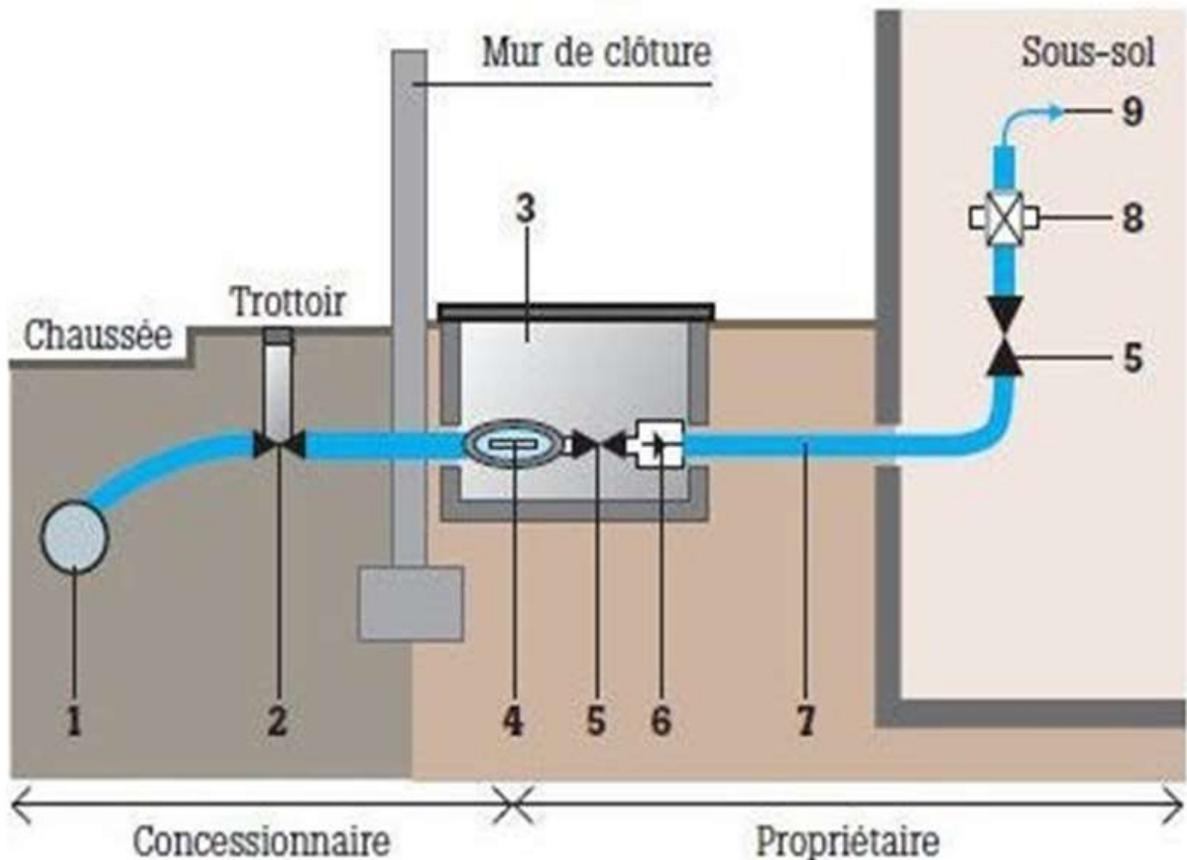
La convention désigne
l'assureur qui doit organiser
la recherche de fuite

Et

**prendre en charge
les frais occasionnés
par la démarche,
sans franchise ni plafond.**

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Limite entre **Partie Concessionnaire** et **Partie Copropriété**



1. Conduite de la ville.
2. Vanne.
3. Regard.
4. Compteur d'eau.
5. Robinet d'arrêt avec purgeur.
6. Clapet antipollution (avec purgeur).
7. Canalisation en polyéthylène.
8. Réducteur de pression (3 bars).
9. Filtre (optionnel) vers distribution intérieure en canalisation cuivre.

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Limite entre **Partie Copropriété** et **Partie Privative**



Colonne
Montante
Eau Froide

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Recherche de fuite dans un local privatif

Local occupé

C'est l'assureur de l'occupant du local qui doit organiser la recherche de fuite.

➤ Mais la recherche de fuite doit être organisée par l'assureur du propriétaire du local dans les 3 cas suivants :

1. Les travaux de recherche risquent de détruire le local
2. L'occupant n'est pas assuré
3. L'occupant locataire a donné un préavis qui expire le jour du sinistre

Si le propriétaire du local n'est pas assuré, c'est l'assureur de l'immeuble qui doit organiser la recherche de fuite.

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Recherche de fuite dans un local privatif

Local Non occupé

- C'est l'assureur du propriétaire du local qui doit organiser la recherche de fuite.
- ✓ Mais la recherche de fuite doit être organisée par l'assureur de l'immeuble si le propriétaire du local n'est pas assuré.

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Recherche de fuite dans les Parties Communes

- **C'est l'assureur de l'immeuble qui doit organiser la recherche de fuite.**
- ✓ **Mais si l'origine de la fuite est située dans un local privatif,**
- ❖ **C'est l'assureur du propriétaire de ce local qui doit prendre en charge le coût de la recherche.**

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

En résumé

(Sinistres dégâts des eaux et incendie de moins de 5.000 €)

- ❖ **Un assureur gestionnaire unique** vérifie la matérialité des faits et procède à l'évaluation de tous les dommages du local.
- ❖ **Un expert unique** intervient pour le compte commun des assureurs du local.
- ❖ **Intégration de la recherche de fuite** dans le système conventionnel.
- ❖ **Prise en charge de tous les dommages** (y compris les parties immobilières privatives tel que les parquets) par l'assureur gestionnaire pour les sinistres de moins de 1.600€.

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Ce Qu'il Faut Savoir

« le syndicat des copropriétaires est chargé:

- de veiller au bon état des canalisations communes
- de vérifier que l'humidité du sol (partie commune) n'endommage pas les structures porteuses de l'immeuble
- et ne dégrade pas les parties privatives. »

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Ce Qu'il Faut Savoir

➤ Assurance de la copropriété

❖ L'immeuble en copropriété doit être assuré par une couverture collective, au moins en ce qui concerne la responsabilité civile.

❖ L'assurance collective de la copropriété sert à indemniser les victimes des dégâts qui trouvent leur origine dans les parties communes de l'immeuble.

Il s'agit par exemple de sinistres provoqués par :

- le bâtiment ou des éléments du bâtiment (chute d'immeuble, chute d'une tuile, marche d'escalier glissante...)

Ou

- une personne affectée au service de l'immeuble (gardien, par exemple).

➤ Le syndicat des copropriétaires a l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour le compte de la copropriété.

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Ce Qu'il Faut Savoir

La responsabilité civile du copropriétaire occupant

- ❖ Le copropriétaire doit s'assurer pour garantir sa responsabilité personnelle
 - envers les voisins et les tiers ;
 - envers la copropriété

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Ce Qu'il Faut Savoir

La responsabilité civile du copropriétaire non occupant

❖ **Le copropriétaire non occupant doit s'assurer contre les risques pour lesquels sa responsabilité est susceptible d'être recherchée :**

- envers ses locataires du fait du bâtiment loué, c'est-à-dire en cas de vice de construction ou de défaut d'entretien ;
- envers chacun de ses locataires du fait des agissements d'un autre colocataire causant des troubles de jouissance.
- envers les voisins et les tiers ;
- envers la copropriété

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

Ce Qu'il Faut Savoir

Pour déterminer

**Qui devra prendre en charge
la recherche fuite
et la réparation**

Ce qui est pris en compte c'est la

➤ **DESTINATION DE LA
CANALISATION**

et

NON SON PARCOURS

Avez-vous des Questions ?

En bas de l'écran Google Meet

les commandes ci-dessous pour :



Lever la main

Activer ou désactiver la vidéo

Quitter la réunion

Pour prendre la parole Cliquez sur « Lever la main »

Activer votre micro - quand le Présentateur vous donne la parole,

Participation aux Assemblées Générales à distance



Participation aux Assemblées Générales à distance

«Un palliatif pour la tenue de certaines assemblées sans enjeu»

Sans doute

Favorisé ou rendu obligatoire par l'épidémie, le vote par correspondance est en passe de modifier durablement la prise de décisions dans les immeubles résidentiels.

❖ Une enquête a été menée sur la manière dont les professionnels perçoivent ce mode de participation.



➤ Alors, le vote par correspondance est-il une avancée pour nous ?

Participation aux Assemblées Générales à distance

LA RÉDACTION DE L'ORDRE DU JOUR EST-ELLE
RADICALEMENT DIFFÉRENTE DANS LE CADRE
D'UN FORMULAIRE DE VOTE PAR
CORRESPONDANCE ?

❖ *«L'intention du vote par correspondance est de permettre aux copropriétaires de réinvestir la gestion de leur immeuble en les dispensant de participer à des assemblées générales auxquelles ils ne peuvent ou ne veulent plus assister »*

Participation aux Assemblées Générales à distance

Les convaincre, à défaut de se déplacer, de renvoyer au moins un bulletin rempli de manière cohérente est devenu difficile.

- *En effet, le copropriétaire donnait souvent son pouvoir au conseil syndical ou votait comme lui.*
- ✓ *Il n'a pas plus envie aujourd'hui de consacrer du temps à comprendre sa convocation ou de prendre le risque d'une mauvaise décision.*
- ✓ *Ne pas voter ou, pire, voter n'importe comment est beaucoup plus facile.*

Participation aux Assemblées Générales à distance

❖ LA PRESENTATION DE CERTAINS FORMULAIRES PEUT PRESENTER DES DIFFICULTES DE LECTURE ET DE COMPREHENSION

Ce mode de vote prévu pour être «accessoire» est devenu (quasi) la règle.

La difficulté de lecture par les votants et la rigidité formelle du formulaire favorisent les contradictions et omission d'un vote...

«**On y trouve de tout !**»,

➤ **Votes “Contre des travaux”**

mais “Pour les honoraires travaux” ;

➤ **Votes “Pour tous les devis présentés”**

[dans le même temps que des]

votes “Contre le principe des travaux en question” !

A cela s'ajoutent ratures, cochage de plusieurs cases, omission de cocher sur certaines résolutions etc...

Participation aux Assemblées Générales à distance

- ❖ Pour éviter ces écueils, motiver les résolutions de manière à éviter des questions en suspens devient **Primordial.**
- **Inenvisageable également de laisser des blancs à compléter parce qu'ils pourraient devenir une modification transformant un votant en défaillant**
- ✓ ***Proposer différentes options est source de complication en l'absence de débats***
- ***Aussi, l'ordre du jour doit être complet et précis.***

Participation aux Assemblées Générales à distance

CONSEILS

Préparation du vote par correspondance

❖ **Syndic de gestion**

La convocation :

La rédaction des résolutions à voter doit être rigoureuse pour éviter que des votes par correspondance ne puissent pas être pris en compte.

Ex : une erreur dans un montant en € ou concernant le Nom d'une entreprise

Le formulaire de correspondance

Là aussi la rédaction doit être rigoureuse

Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables.

Participation aux Assemblées Générales à distance

CONSEILS

Préparation du vote par correspondance

❖ Conseil Syndical

☐ La convocation :

- ✓ Résolution Travaux :

Le conseil syndical ou/et le syndic, après avoir demandé plusieurs devis avec des variantes,

- *doivent choisir la meilleure solution pour la copropriété afin d'éviter un vote confus des copropriétaires.*

Ou,

- *Organiser une réunion d'information pour déterminer la variante à proposer à l'assemblée générale*
- ✓ *Vérifier la rédaction des résolutions afin de déceler éventuellement une erreur.*

Ex : une erreur dans un montant en € ou concernant le Nom d'une entreprise

Participation aux Assemblées Générales à distance

CONSEILS

Préparation du vote par correspondance

❖ Conseil Syndical

☐ Le formulaire de correspondance

Vérifier la rédaction des résolutions dans le formulaire afin de déceler une éventuellement distorsion avec la convocation

- *Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables.*

☐ Le rapport d'activité

- (il doit être finalisé après validation de l'Ordre du jour de l'AG et du formulaire de correspondance)

Indiquer aux copropriétaires les consignes pour bien utiliser le formulaire par correspondance :

- *pour chaque résolution se reporter au texte de la résolution dans la convocation pour bien répondre à la question posée*
- éventuellement, indiquer la consigne de vote, argumentée, du conseil syndical pour certaines résolutions. (travaux par ex)

Participation aux Assemblées Générales à distance

CONSEILS

Préparation du vote par correspondance

❖ Conseil Syndical

☐ Exemple Lettre d'information

Conseil Syndical des Jardins de Vaulabelle

Charbuy, le 12/03/2021

Résidence Les Jardins de Vaulabelle

Mesdames Messieurs les copropriétaires

Compte tenu de la situation sanitaire, l'assemblée générale se tiendra à distance et pour exprimer votre décision, vous devrez utiliser le formulaire « Vote par Correspondance » joint à la convocation.

Je me permets d'attirer votre attention pour utiliser ce document.

Ce formulaire reprend la liste des résolutions à l'ordre de jour de la convocation

Pour chaque résolution vous pouvez voter POUR, CONTRE ou ABSTENTION

Avant de voter :

1. Veuillez prendre connaissance du rapport d'activité du conseil syndical dans lequel il est expliqué les raisons des résolutions proposées pour réaliser des travaux d'amélioration.
2. Lire, dans la convocation, le texte de chaque résolution pour bien répondre à la question.

➤ Si vous devez choisir une entreprise:

Si vous Votez POUR une entreprise,

Vous devez Voter CONTRE à l'autre ou les autres entreprises

Participation aux Assemblées Générales à distance

❖ Syndicat Des Copropriétaires

☐ Rapport d'activité du Conseil syndical

➤ ***Lire le rapport d'activité du Conseil
syndical***

✓ *pour bien comprendre la raison des résolutions
proposées à l'ordre du jour*

☐ Formulaire de correspondance

Pour chaque résolution,

➤ ***Lire, dans la convocation,***

➤ **le texte de la résolution correspondante**

✓ *pour bien répondre à la question posée*

Participation aux Assemblées Générales à distance

Le vote par correspondance En Résumé

Au travers de cette crise sanitaire qui empêche toute tenue, en présentiel, d'assemblées générales, cette mise en œuvre de vote par correspondance a eu un effet partagé sur la participation des copropriétaires.

Avec ce mode de fonctionnement, il en résulte une augmentation significative de participants (+ 15 / 20 %)

mais un taux d'abstention également plus élevé (+ 15 %).

Participation aux Assemblées Générales à distance

En Résumé

- ❖ *Ce mode de vote par correspondance est un palliatif pour la tenue de certaines assemblées sans enjeu important*
- *mais des résolutions plus lourdes doivent être explicitées au cours de l'assemblée et sans doute,*
- *la visioconférence pourra être un bon compromis avec des aléas sur la mise en œuvre sur des grosses copropriétés.*

Avez-vous des Questions ?

En bas de l'écran Google Meet

les commandes ci-dessous pour :



Lever la main

Activer ou désactiver la vidéo

Quitter la réunion

Pour prendre la parole Cliquez sur « Lever la main »

Activer votre micro - quand le Présentateur vous donne la parole,

La responsabilité d'un membre du conseil syndical



JE N'AI PAS FAIT ASSEZ DE TRAVAUX
POUR SAUVEGARDER L'IMMEUBLE !...

MOI, JE ME SUIS
SERVI DANS LE
FOND DE
PREVOYANCE !...

La responsabilité d'un membre du conseil syndical

La responsabilité d'un membre du conseil syndical ne peut être engagée que s'il a outrepassé ses fonctions.

- La règle générale, pour ce précieux travail bénévole effectué très majoritairement dans l'intérêt collectif de la copropriété, consiste plutôt à garantir une quasi-immunité aux membres du conseil syndical.
- C'est ce que rappelle le ministère de la Justice, le 27 août 2020, [en réponse à une question posée par le sénateur Yves Détraigne](#),
- ✓ **précisant que cette quasi-immunité vaut pour «les actes accomplis dans l'exercice de leurs fonctions» :**
à savoir assister le syndic de la copropriété, contrôler sa gestion et conseiller le syndicat sur toutes questions, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.
- Ainsi, une négligence dans le contrôle des comptes ou un conseil peu avisé, n'engage pas véritablement sa responsabilité.

La responsabilité d'un membre du conseil syndical

- ❖ Il n'en est pas de même en revanche si les conseillers syndicaux agissent de mauvaise foi ou commettent une faute suffisamment grave (comme une collusion frauduleuse avec le syndic).
- Dans ces cas, il y a déjà eu des condamnations par le passé, comme ce conseiller syndical condamné par la Cour d'appel de Poitiers en 2007 (CA Poitiers, 3e ch. civ., 17 janv. 2007, n° 06/01197) à 3800 euros de dommages et intérêts pour des propos diffamatoires contre le gardien de la résidence.
- Ou encore cet autre président de conseil syndical condamné solidairement avec son syndic (CA Nancy, 17 nov. 2015, n° 15/02361) à 4000 euros de dommages et intérêts pour avoir poursuivi un «intérêt strictement personnel».

La responsabilité d'un membre du conseil syndical

- **Un syndic de copropriété et la présidente d'un conseil syndical viennent d'être condamnés (2021) à verser solidairement 158.000 euros à des copropriétaires lésés par leurs agissements.**
- ✓ **Les juges ont estimé dans cette affaire que la présidente du conseil syndical avait manifestement agi dans l'intention de nuire à ses voisins et avait manipulé l'assemblée générale.**
- ✓ **En l'espèce, il s'agissait d'une histoire tristement courante de jalousie entre voisins et d'abus de pouvoir du conseil syndical pour régler cette affaire personnelle.**

La responsabilité d'un membre du conseil syndical

- ❖ La présidente du conseil syndical avait préparé une résolution permettant au syndic d'agir en justice pour ordonner la démolition d'une véranda installée au 11e étage de la copropriété, sur une terrasse.
- ✓ Celle-ci aurait été, selon elle, construite en toute illégalité.
- Or cette construction avait été autorisée à l'unanimité par la copropriété 20 ans plus tôt, à un moment où l'actuelle présidente du conseil syndical était déjà membre de cette instance et avait approuvé cette construction.

Avez-vous des Questions ?

En bas de l'écran Google Meet

les commandes ci-dessous pour :



Quitter la réunion



Activer ou désactiver la vidéo



Lever la main



Pour prendre la parole Cliquez sur « Lever la main »

Activer votre micro - quand le Présentateur vous donne la parole,

Installer des bornes de recharge VE: une nouvelle obligation pour les syndics

La Loi d'Orientation des Mobilités a modifié l'article 24-5 de la loi Copropriété de 1965.

- Elle impose l'inscription de la question de l'installation de borne de recharge dans les copropriétés à l'ordre du jour d'une assemblée générale avant le 1er janvier 2023.
- ✓ **Concrètement, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG la question de la réalisation d'une étude préalable sur l'utilité de s'équiper de ces bornes.**
- *Le but de cette étude préalable est de permettre aux copropriétaires de prendre une décision de pré-équipement ou d'équipement des places de stationnement en connaissance de cause.*
- ✓ *Elle sera votée, à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale.*

Installer des bornes de recharge VE: une nouvelle obligation pour les syndics

➤ **Dans un second temps,**

- ✓ **le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la réalisation des travaux proprement dits.**

- **Il devra alors joindre à la convocation envoyée aux copropriétaires les documents suivants :**
 - le détail des travaux à réaliser ;
 - les devis et les plans de financement élaborés à cet effet ;
 - le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié ;
 - lorsqu'elle a été réalisée, l'étude préalable.

- **Cette délibération sera également adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

Avez-vous des Questions ?

En bas de l'écran Google Meet

les commandes ci-dessous pour :



Lever la main

Activer ou désactiver la vidéo

Quitter la réunion

Pour prendre la parole Cliquez sur « Lever la main »

Activer votre micro - quand le Présentateur vous donne la parole,

Merci de votre participation

Prochain RDV en Visio-Conférence



Samedi 29 mai 2021

à 9h30

durée 1 h 30

Sujets abordés:

1. **Le compteur communicant GAZ**
2. **Le Plan pluriannuel de travaux dans le projet de la loi Climat et résilience en cours d'examen ?**
3. **Contrat d'entretien P2 pour chaufferie collective**