



LE BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ **BIC**

Structure accompagnatrice



Coordonnées

Qui est Planète Copropriété ?

Planète Copropriété est une association indépendante regroupant l'ensemble des acteurs, intervenants en copropriétés, qui œuvrent dans l'intérêt des copropriétaires. Ses champs d'actions concernent notamment la recherche et le développement de méthodes et d'outils innovants permettant de réussir la rénovation énergétique des copropriétés.

Mentions Légales

Document élaboré par le groupe de travail de Planète Copropriété, rédigé par l'ARC, validé par les membres de Planète Copropriété. Le contenu du BIC peut être librement reproduit sous réserve d'inscrire sur chaque page du document concerné la mention suivante « Bilan Initial de Copropriété - Planète Copropriété ». La responsabilité de l'association Planète Copropriété ne saurait être engagée vis-à-vis d'un contenu modifié sans l'accord de l'association.

Adresse du syndicat de copropriété :

BIC complété le : __ / __ / ____**BIC complété par :**

Nom du référent principal : _____

Fonction au sein du conseil syndical : _____

Téléphone : _____

Adresse e-mail : _____

Autres contributeurs à ce document (noms et fonctions) :

Syndic :

Cabinet : _____

Nom du gestionnaire : _____

Téléphone : _____

Adresse e-mail : _____

1. Présentation de la copropriété



1.1.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

1.1.1.

Composition de la copropriété

Nombre de lots principaux :

Logements : _____

Commerces : _____

Autres : _____

Nombre de lots secondaires (caves, boxes, places de parking, etc.) : _____

1.1.2.

Configuration du ou des bâtiments

Nombre de bâtiments distincts : _____

Nombre d'étages du bâtiment _____ : RDC+ _____,

nombre de lots principaux du bâtiment : _____

Nombre d'étages du bâtiment _____ : RDC+ _____,

nombre de lots principaux du bâtiment : _____

Nombre d'étages du bâtiment _____ : RDC+ _____,

nombre de lots principaux du bâtiment : _____

Si plusieurs bâtiments, sont-ils tous similaires d'un point de vue architectural ?

Oui Non

Précisions : _____

1.1.3.

Surface habitable (ou estimation)

_____ m² Ne sait pas

1.2.

ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

1.2.1.

Statut de la copropriété

- Syndicat de copropriétaires unique
- Syndicat de copropriétaires principal
- Syndicat de copropriétaires secondaire
- Ne sait pas

BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ

1.2.2.

Le syndicat est-il inclus dans une structure de gestion particulière ?

Exemples : Association Syndicale Libre (ASL), Association Foncière Urbaine Libre (AFUL), Union de syndicats de copropriété.

Oui Non

Si oui, quel équipement ou service est géré par cette dernière ?
(ex : chauffage collectif, réseaux, voirie, espaces verts, gardiennage...)

1.3.

ACCOMPAGNEMENT ET INTERVENTION PUBLIQUE

1.3.1.

Le conseil syndical est-il en contact avec une autre structure d'accompagnement de la rénovation énergétique ?

- Oui, un Espace Info Energie (EIE) ou une Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)
- Oui, une association de copropriétaires
- Oui, autre
- Non

Précisions : _____

1.3.2.

La copropriété est-elle incluse dans un périmètre d'intervention public ou dans un dispositif public d'amélioration de l'habitat privé ?

Exemples : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD), Plan De Sauvegarde (PDS), Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments (OPATB).

Oui Non Ne sait pas

Précisions : _____

2. Fonctionnement de la copropriété



2.1.

LE SYNDIC

2.1.1. **Statut :** Professionnel Non professionnel Syndicat coopératif (« bénévole »)

2.1.2. **Année de première élection du syndic actuel :** _____

2.1.3. **Comment qualifieriez-vous l'action de votre syndic ?**

2.2.

LE CONSEIL SYNDICAL

2.2.1. **Nombre de membres élus :** _____

2.2.2. **Quelle est la fréquence des réunions du conseil syndical ?**

2.2.3. **Le conseil syndical est-il impliqué dans les missions d'assistance et de suivi du syndic suivantes ?**

Élaboration de l'ordre du jour des assemblées générales : Oui Non

Contrôle des comptes : Oui Non

Suivi des impayés et des procédures de recouvrement : Oui Non

Mise en concurrence des contrats et des marchés : Oui, systématiquement
 Oui, au cas par cas
 Non

Suivi des prestataires et des travaux : Oui, systématiquement
 Oui, au cas par cas
 Non

2.2.4.

Le conseil syndical est-il organisé en commissions pour se répartir les tâches ?

Oui Non

Quelles sont ces commissions ? _____

2.2.5.

Le conseil syndical dispose-t-il de compétences professionnelles spécifiques valorisables dans sa mission ?

Exemples : profil technique, comptable, communication, juridique, management de projet...

Oui Non

Lesquelles ? _____

2.2.6.

Comment le conseil syndical communique-t-il avec les copropriétaires ?

2.2.7.

Quels sont les points forts du conseil syndical ?

2.2.8.

Sur quels points le conseil syndical doit-il progresser selon vous ?

2.3.

LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

2.3.1.

Date connue ou approximative de la prochaine assemblée générale ordinaire : ___ / ___ / ____

2.3.2.

Pouvez-vous évaluer la proportion de copropriétaires présents et représentés aux assemblées générales ? _____

2. Fonctionnement de la copropriété



2.3.3.

Un copropriétaire possède-t-il plus de 15% de la copropriété en tantièmes ?

Oui Non

Précisions : _____

2.3.4.

Parmi les copropriétaires, y a-t-il un ou plusieurs opposants récurrents aux décisions du conseil syndical et/ou à la mise en œuvre de travaux ?

Oui Non

Précisions : _____

2.4.

LES COPROPRIÉTAIRES

2.4.1.

Selon vous, les relations entre occupants sont :

Plutôt cordiales Plutôt neutres Plutôt distantes

2.4.2.

Y a-t-il une ou plusieurs tendances dans l'évolution de la situation des copropriétaires ?

De plus en plus de primo-accédants De plus en plus de retraités
 De plus en plus de bailleurs Autre : _____

2.4.3.

Pourcentage approximatif de bailleurs : _____ %

2.4.4.

Avez-vous une idée approximative du nombre de mutations (achat/vente) dans la copropriété au cours des 3 dernières années ?

2.5.

LES SALARIÉS

2.5.1.

Avez-vous un gardien et/ou un ou des employés d'immeuble ?

Oui Non

Nombre et fonction(s) : _____

BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ

3. Finances de la copropriété

3.1.

ÉTAT DES FINANCES

3.1.1.

La copropriété dispose-t-elle d'un fonds travaux ?

Rappel : le fonds travaux devient obligatoire pour toutes les copropriétés à partir du 1er janvier 2017 (Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965). Il doit être abondé au minimum de 5% du budget annuel.

Oui Non

Montant du fond à la fin du dernier exercice comptable : _____ €

Pourcentage d'abondement par rapport au budget annuel : _____ %

3.1.2.

Quel est le montant du dernier budget réalisé annuel ? (voir annexe comptable n°2) : _____ €

3.1.3.

Y avait-il des impayés à la date de clôture du dernier exercice ? (voir annexe comptable n°1)

Oui Non Ne sait pas

Montant total : _____ €

Nombre de dossiers : _____

3.1.4.

La copropriété a-t-elle des dettes vis-à-vis de prestataires ou de fournisseurs ? (voir annexe comptable n°1)

Oui Non Ne sait pas

Montant total : _____ €

3.1.5.

Y a-t-il des procédures judiciaires (hors impayés) en cours ?

Oui, avec un ancien syndic, un prestataire ou un fournisseur
 Oui, avec un copropriétaire
 Oui (autre)
 Non

Nombre de procédures et précisions : _____

3. Finances de la copropriété

3.2.

ÉTAT DES CHARGES

3.2.1.

Montant des charges courantes (voir annexes comptables n°2 et n°3) :

Ascenseur : _____ €

Chauffage et eau chaude sanitaire : _____ €

Electricité : _____ €

Parking : _____ €

Eau Froide : _____ €

Frais de syndic et honoraires : _____ €

Assurances : _____ €

Gardien / employés : _____ €

Entretien général : _____ €

Impôts : _____ €

Si vous n'avez pas ces informations ce n'est pas un problème, continuez le questionnaire.



4. Le bâtiment et les travaux

4.1.

DESCRIPTIF ARCHITECTURAL ET TECHNIQUE

4.1.1.

Année connue ou approximative de construction du ou des bâtiments : _____

4.1.2.

Le(s) bâtiment(s) présente(nt)-t-il(s) des caractéristiques architecturales notables ?

Si possible, joindre au BIC une photo de l'extérieur du bâtiment principal

4.1.3.

Toiture

Type :

- Charpente avec combles aménagés Toit-terrasse
 Charpente avec combles perdus

Année de dernière réfection : _____

Présence d'une isolation ? Oui Non Ne sait pas

Précisions : _____

4.1.4.

Façades et murs pignons

Matériaux : _____

Année de dernier ravalement : _____

Présence d'une isolation ? Oui Non Ne sait pas

Précisions : _____

Présence de balcons ? Oui Non

Présence de loggias ? Oui Non

Présence de murs « aveugles » ? Oui Non

4. Le bâtiment et les travaux



4.1.5.

Fenêtres

Pourcentage approximatif de fenêtres en double vitrage : _____ %

Commentaires : _____

4.1.6.

Ventilation

Type :

- Ventilation naturelle
- Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)
- Autre : _____
- Ne sait pas

Commentaires : _____

4.1.7.

Autres équipements

- Parking(s) extérieur(s) (ouvert ou boxes)
- Parking souterrain
- Espaces verts
- Autre : _____

Commentaires : _____

4.1.8.

La copropriété rencontre-t-elle l'un des problèmes suivants ?

- Humidité/condensation

Précisions : _____

- Infiltrations

Précisions : _____

- Fuite(s) au niveau des canalisations

Précisions : _____

- Disparités de températures entre les logements (si chauffage collectif)

Précisions : _____

- Bruit(s)

Précisions : _____

- Autre(s) désordre(s)

Précisions : _____

4.1.9.

Y a-t-il eu des sinistres au cours des dix dernières années ?

- Oui
- Non
- Ne sait pas

Précisions : _____

4.2.

ÉNERGIES ET FLUIDES

4.2.1.

Chauffage

- Collectif gaz
- Collectif fioul
- Collectif chauffage urbain
- Individuel électrique
- Individuel gaz
- Autre : _____

Commentaires : _____

4.2.2.

Si chauffage collectif : production de chaleur

Année de dernière rénovation de la chaufferie : _____

Tous les logements sont-ils raccordés au chauffage collectif ?

- Oui
- Non
- Ne sait pas

Précisions : _____

Contrat d'exploitation de chauffage :

- P1 (fourniture énergie)
- P2 (entretien et maintenance)
- P3 (garantie totale)
- P4 (financement de rénovation)
- Ne sait pas

Année d'échéance du contrat ? _____

4. Le bâtiment et les travaux



4.2.3.

Si chauffage collectif : émission de chaleur

Type :

- Radiateurs
- Planchers chauffants
- Autre : _____

Présence de robinets thermostatiques : Oui Non

Pourcentage approximatif de radiateurs équipés : _____ %

Avez-vous des dispositifs d'individualisation des frais de chauffage ?

- Oui, répartiteurs de frais de chauffage
- Oui, compteurs d'énergie thermique
- Non

4.2.4.

Production de l'eau chaude sanitaire

- Collective Individuelle gaz
- Individuelle électrique Autre : _____

4.2.5.

Comment sont réparties les charges d'eau ?

- Grace à des compteurs divisionnaires (eau froide)
- Grace à des compteurs divisionnaires (eau chaude)
- Pas de compteurs divisionnaires, répartition aux tantièmes
- Abonnements individuels de distribution d'eau

4.2.6.

Avez-vous mis en place un suivi des consommations ?

- Oui, suivi des consommations de chauffage (si production collective)
- Oui, suivi des consommations d'eau
- Non, pas de suivi

4.2.

PROJET DE RÉNOVATION

4.3.1.

La copropriété a-t-elle fait réaliser un audit « technique » au cours des dernières années ?

- Un audit énergétique Un audit de chaufferie
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif Un audit architectural
- Autre(s) : _____

4.3.2.

La copropriété fait-elle appel à un architecte en particulier lorsque des travaux sont nécessaires ?

- Oui Non

Nom et coordonnées : _____

4.3.3.

Travaux importants réalisés ces dernières années

Détails	Année	Montant (€ TTC)

4.3.4.

Y a-t-il des travaux votés ou en cours de réalisation qui ne sont pas encore achevés ?

- Oui Non

Lesquels ? _____

4.3.5.

Quels sont les prochains travaux importants à entreprendre selon vous ? Pourquoi ?



5. Synthèse

4.3.6.

Quel est l'avis des copropriétaires sur les travaux envisagés ?

4.3.7.

La copropriété dispose-t-elle d'un des éléments ci-dessous ?

- Locaux à vendre (ancienne loge de gardien, appartement, espace commun...)
- Espace disponible à la construction ou à la vente (espace vert, parking...)
- Possibilité de surélévation du (des) bâtiment(s)

5.1.

Synthèse

5.1.1.

Quelles sont les attentes du conseil syndical à l'issue du BIC ?
Avez-vous des questions spécifiques que vous souhaiteriez aborder ?

5.1.2.

Quelle note attribueriez-vous à chacun des éléments suivants ?

Efficacité du syndic : ____/10

Efficacité du conseil syndical : ____/10

État des finances : ____/10

État du bâtiment : ____/10

Maturité du projet de rénovation : ____/10

Et maintenant ?

Prenez contact avec votre accompagnateur.



PLANÈTE COPROPRIÉTÉ

Maison des Associations
23, rue Greneta - 75002 Paris
info@planetecopropriete.com
www.planetecopropriete.com