



## LE BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ BIC

Structure accompagnatrice



## **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.

## **Qui est l'ARC ?**

L'Association des Responsables de Copropriété est une association indépendante des pouvoirs publics et des professionnels. Sa mission est d'aider les conseils syndicaux et syndicats bénévoles à mieux gérer leur immeuble et à améliorer le fonctionnement global de la copropriété. L'ARC est une association reconnue comme représentative des copropriétaires auprès des pouvoirs publics.

## **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.

## Coordonnées

**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 similaires d'un point de vue architectural ?

Oui       Non

Précisions : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### 1.1.3.

#### Surface habitable (ou estimation)

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>     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



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 dispose-t-il de compétences professionnelles spécifiques valorisables dans sa mission ?**

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

Oui       Non

Lesquelles ? \_\_\_\_\_

2.2.5.

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

Oui       Non

Quelles sont ces commissions ? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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 des opposants récurrents aux propositions du conseil syndical 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 ou des employés d'immeuble ?**

Oui       Non

Nombre et fonction(s) : \_\_\_\_\_





## 3. Finances de la copropriété

### 3.1. ÉTAT DES FINANCES

#### 3.1.1. La copropriété a-t-elle mis en place le 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 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 approximative de construction du ou des bâtiments :** \_\_\_\_\_

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

4.1.2.

#### 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 : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4.1.3.

#### 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

4.1.4.

#### Fenêtres

**Pourcentage approximatif de fenêtres en double vitrage :** \_\_\_\_\_ %

Commentaires : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 4. Le bâtiment et les travaux

4.1.5.

### Ventilation

**Type :**

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

Commentaires : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4.1.6.

### Autres équipements

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

Commentaires : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4.1.7.

### 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 : \_\_\_\_\_

4.1.8.

### 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
  Individuel électrique  
 Collectif fioul
  Individuel gaz  
 Collectif chauffage urbain
  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 ?

- Grâce à des compteurs divisionnaires (eau froide)
- Grâce 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

4.3.

## 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 Diagnostic Technique Global (DTG)
- Un Diagnostic de Performance Energétique (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 souhaitez 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](mailto:info@planetecopropriete.com)  
[www.planetecopropriete.com](http://www.planetecopropriete.com)