

Table des matières

Préface 9

Introduction 11

1^{re} PARTIE – Qui sont les syndicats aujourd’hui ? 13

Chapitre 1 – Les syndicats professionnels et les obligations qui pèsent sur eux 14

Les syndicats professionnels 14

La possession d’une carte est-elle une garantie ? 15

Les chambres de commerce et d’industrie (CCI) exercent-elles un contrôle ? 15

Que penser du CNTGI ? 16

Que penser du Code de déontologie ? 17

Chapitre 2 – L’histoire des syndicats : du syndic de papa au syndic d’aujourd’hui 18

L’évolution des syndicats en trente ans 18

Le temps des gestionnaires 23

Gros, petits et moyens syndicats : leurs objectifs, leur logique 25

2^e PARTIE – La qualité de la gestion des copropriétés : généralités 31

Chapitre 3 – À chacun son syndic. Les quatre niveaux de difficulté de la gestion d’une copropriété 32

Chapitre 4 – Les cinq types de gestion 34

La gestion approximative : carence et erreur 34

La gestion minimum ou moyenne 34

La gestion déléguée 35

La gestion détournée 35

La gestion optimum : focus sur la nouvelle cogestion 36



■ 4 ■ ■ ■ *Bien choisir son syndic de copropriété*

3^e PARTIE – Le contrat type de syndic et les évolutions législatives récentes 37

Chapitre 5 – Analyse du nouveau contrat type 38

- Introduction 38
- Les dispositions générales 39
- Les « parties » au contrat 40
- Les points du contrat type préalables à la rémunération 41
- Les dispositions relatives à la rémunération du syndic 42

Chapitre 6 – Comment bien négocier le nouveau contrat type (ou comment réussir sa mise en concurrence) ? 65

- Réaliser une mise en concurrence efficace 66
- Comment réaliser un appel d'offres efficace des cabinets de syndic ? 70

Chapitre 7 – La durée du contrat de syndic 76

Chapitre 8 – Le compte séparé 78

Chapitre 9 – Possibilité de notifications électroniques 80

4^e PARTIE – Les qualités d'un bon syndic : ce qu'il doit faire, ce qu'il ne doit pas faire 83

Chapitre 10 – Gestion de la copropriété : compétences, proximité, et disponibilité 84

- Généralités 84
- Cas particuliers des syndics dits de promotion 85
- Les mauvaises pratiques en termes de gestion des copropriétés 86

Chapitre 11 – Le syndic et les relations avec le conseil syndical 88

- Le syndic facilitateur ou empêcheur 88
- Le syndic « dynamisateur » ou diviseur 88
- Mauvaises pratiques dans les relations avec le conseil syndical 90



Chapitre 12 – Le syndic et le règlement de copropriété	92
Généralités	92
Mauvaises pratiques relatives au règlement de copropriété	93
Chapitre 13 – Contrôle des dépenses, des recettes, du suivi financier, des comptes et élaboration du budget	94
Tenue de la comptabilité	94
Contrôle des comptes et budget	95
Suivi financier	96
Chapitre 14 – Le syndic et l’assemblée générale	98
Préparation de l’assemblée générale	98
Convocation à l’assemblée générale	99
Tenue de l’assemblée générale	101
Après l’assemblée générale	104
Chapitre 15 – Le recouvrement des impayés : qu’est-ce qu’un bon syndic ?	106
Recouvrement des impayés : les différents types de syndics	106
Les effets parfois catastrophiques de certaines pratiques	107
Connaître les moyens du syndic	108
Étudier le contrat de syndic et le protocole de recouvrement	108
Information sur les impayés : le syndic fait-il des cachotteries ?	109
Se méfier des syndics un peu fuyants	110
Quelques autres points à vérifier soigneusement	110
Mauvaises pratiques en termes de recouvrement des impayés	111
Chapitre 16 – Le syndic et les petits contrats de maintenance	113
Les contrats inutiles	113
Les contrats non négociés à la base	113
Les contrats anciens non remis en concurrence	113
Les contrats dont l’évolution n’est pas suivie	113
Les contrats dont l’exécution n’est pas suivie	114
Mauvaises pratiques dans la gestion des contrats	115



■ 6 ■ ■ ■ *Bien choisir son syndic de copropriété*

Chapitre 17 – Le syndic et ses entreprises	116
Les bonnes raisons	116
Les moins bonnes raisons	116
Mauvaises pratiques en termes de relation avec les entreprises	118
Mauvaises pratiques du syndic avec ses filiales	120
Chapitre 18 – Les contrats de groupe	122
La voix de la rationalité apparente (celle des syndics)	122
La voix de la raison et de la pratique (celle des copropriétaires avertis)	122
Chapitre 19 – Le syndic et le personnel de la copropriété	124
Généralités	124
Mauvaises pratiques en matière de gestion du personnel	125
Chapitre 20 – Le syndic et le suivi des consommations (eau, chauffage, électricité)	127
Chapitre 21 – Les syndics et les assurances	129
L'assurance multirisques immeuble	129
Les autres assurances	130
Problèmes concernant la mise en œuvre de l'assurance de responsabilité civile	131
Mauvaises pratiques dans la gestion des assurances et des sinistres	133
Chapitre 22 – Le syndic et la gestion de la sécurité et de la santé	135
Chapitre 23 – Le syndic et les gros travaux	138
Le gros entretien des immeubles	138
Le syndic et la programmation des gros travaux	138
Le syndic et le fonds travaux	139
Le syndic et les prêts pour travaux : soyez vigilant	139
Le syndic refuse-t-il d'engager les gros travaux s'il n'a pas cent pour cent des sommes votées ?	139
Mauvaises pratiques dans la gestion des gros travaux	140



**5^e PARTIE – Peut-on trouver facilement
un bon syndic ? 143**

**Chapitre 24 – Y a-t-il des moyens simples pour trouver
un bon syndic ? 144**

- Labels et certification 144
- L'appartenance à une chambre professionnelle 145
- Les caisses ou organismes de garantie 145
- Le classement dans les sites Internet et les forums 146

Chapitre 25 – Comment trouver un syndic qui s'adapte ? 148

Chapitre 26 – Pour les pressés ou les paresseux 150

Chapitre 27 – Quelques questions pour tester un syndic 151

Annexes 153

- Annexe 1 – Annexe du contrat type visé à l'article « Annexe 1 » du décret du 17 mars 1967 (créé par le décret du 26 mars 2015) 153
- Annexe 2 – « Annexe 2 » du décret du 17 mars 1967 (créé par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015) 158