



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

ARC  
ASSOCIATION  
DES RESPONSABLES  
DE COPROPRITE

Le 10<sup>ème</sup> salon indépendant  
de la Copropriété

A destination des copropriétaires, conseils syndicaux,  
syndics bénévoles, professionnels et collectivités territoriales

- Règles d'usage
- Compte syndical
- Charges
- Assemblées générales
- Contrats de syndic
- Comptabilité
- Carnet d'entretien
- Rénovation
- Assessants

10 ans d'existence - VOUS INCONTOURNABLE

Entrée gratuite

17 et 18 octobre 2018  
ESPACE CHARENTON

327, rue de Charenton - 75012 PARIS

9h à 20h le 17 octobre / 9h à 18h le 18 octobre

# Bien gérer la transition vers la gestion bénévole

GUIHARD Virginie, Responsable  
Pôle Syndics bénévoles



## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### Trois raisons principales pour gérer soi-même sa copropriété

- pour sortir d'une gestion par un syndic professionnel décevant et trop coûteux ;
- pour sortir d'une gestion de « promotion » (copropriété neuve), avec un syndic plus soucieux des intérêts du promoteur que ceux des copropriétaires ;
- pour remettre en fonctionnement le syndicat des copropriétaires et avoir une gestion sécurisée.

**Le passage en gestion bénévole se prépare et différemment selon la situation dans laquelle se trouve la copropriété.**





**Le Salon Indépendant de la Copropriété »  
10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC  
Des 17 et 18 octobre 2018**

## **1<sup>er</sup> cas : De la gestion professionnelle à la gestion bénévole**

### **Préparer la fin de mandat du syndic sortant**

Demander au syndic sortant l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée d'un certain nombre de questions et de résolutions associées.



**générale**

**En Lettre RAR avant l'envoi de l'ordre du jour de l'assemblée**





## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### Des questions spécifiques selon votre choix



Selon que la copropriété choisisse une gestion dite « traditionnelle » ou de forme « coopérative », les questions varient.

#### Gestion traditionnelle

- désignation du syndic non professionnel (bénévole ou indemnisé) et durée de son mandat, selon une proposition de contrat type

#### Gestion coopérative

- adoption par le syndicat de la forme coopérative
- élection ou renouvellement des membres du conseil syndical
- nomination obligatoire d'un contrôleur aux comptes pour une durée maximum de 3 ans.





**Le Salon Indépendant de la Copropriété »  
10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC  
Des 17 et 18 octobre 2018**

## **Le conseil de l'ARC : résolution à ne pas oublier**

**Mandater le nouveau syndic pour engager toute procédure amiable et/ou judiciaire à l'encontre de l'ancien syndic, ceci pour faire valoir les droits du syndicat (spécialement en ce qui concerne les prélèvements effectués par le syndic lors de la transmission des comptes) mais aussi en cas de non-transmission des archives**

*Ces deux résolutions ne seront sûrement pas appliquées, car la transition ne peut que bien se passer, mais prudence ...*





## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### Que faire si le syndic sortant ne met pas à l'ordre du jour l'élection du syndic bénévole ?

Déjà, vous avez raison de vouloir vous séparer de votre syndic !

Il ne respecte pas l'article 10 du décret du 17 mars 1967 : tout copropriétaire peut notifier à tout moment au syndic l'inscription d'une question de son choix à l'ordre du jour de l'assemblée.

#### Le conseil de l'ARC :

1. Passez outre et faire comme si la question avait bien été mise à l'ordre du jour ;
2. Demandez au syndic sortant de quitter l'assemblée et poursuivez celle-ci ;
3. Soyez particulièrement attentif à la rédaction du procès-verbal afin d'éviter toute contestation.



## **Mémento des pièges à éviter**

**Le lieu de l'AG**

**Les pouvoirs en AG**

**Le président de l'AG**

**Le secrétaire de séance**

**L'élection du syndic**

**Que faire si le syndic sortant souhaite lever la séance ?**

**Que faire si le syndic sortant vous « met à la porte » ?**

**Que faire si le syndic sortant conserve la feuille de présence ?**

**Quelle position tenir concernant l'approbation des comptes de l'ancien syndic s'ils sont contestables ?**



**Le Salon Indépendant de la Copropriété »  
10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC  
Des 17 et 18 octobre 2018**

## **Que faire si le syndic sortant vous menace d'administration provisoire ?**

Lorsqu'une assemblée est appelée à élire un syndic et qu'elle ne le fait pas, il se trouve que l'article 46 du décret de 1967 dispose explicitement que le syndic n'est PAS habilité à mettre la copropriété sous administration provisoire, seul un copropriétaire pouvant le faire

## **Que faire si un administrateur est effectivement désigné ?**

Demandez la rétractation de cette ordonnance au motif que la copropriété n'est pas dépourvue de syndic (avec copie du procès-verbal de l'assemblée désignant le syndic bénévole et attestation de non-recours)





**Le Salon Indépendant de la Copropriété »  
10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC  
Des 17 et 18 octobre 2018**

## **2ème cas : La gestion bénévole d'une copropriété neuve**

**Un syndic provisoire lié au promoteur et sans organe de contrôle**

*Il est choisi librement par le promoteur qui négocie seul les termes de son contrat.*

*Il administre l'immeuble librement **sans aucun contrôle car aucun conseil syndical pour le contrôler et l'assister.***

**La première assemblée générale est donc essentielle pour que les copropriétaires puissent enfin s'impliquer et participer à la gestion de leur copropriété**





## **Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018**

### **Tenue de la première assemblée générale dans un délai maximum d'une année à compter de la livraison des premières parties privatives (naissance de la copropriété)**

- nomination d'un syndic ;
- désignation des membres du premier conseil syndical ;
- approbation du premier budget prévisionnel.
- seuil à partir duquel le syndic doit consulter le conseil syndical avant d'engager certaines dépenses ;
- seuil à partir duquel la mise en concurrence d'entreprises est obligatoire ;
- ratification (ou non) de certains contrats déjà signés par le syndic ;
- décisions quant à certains contrats d'entretien à conclure (compteurs d'eau, maintenance ascenseur) devant être joints à la convocation, etc.





## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### **Mise en concurrence et désignation du syndic** *(Art 17 de la loi du 10 juillet 1965)*

Rien ne garantit que le syndic informe correctement, et dans les temps, l'ensemble des copropriétaires sur le délai de convocation de la première assemblée générale et sur l'obligation de mise en concurrence. N'attendez donc pas ce courrier pour proposer spontanément votre candidature comme syndic bénévole.

### **Comment faire si le syndic provisoire ne met pas en concurrence son contrat avec votre contrat de syndic bénévole ?**

Lui rappeler les obligations de l'article 17 et l'obliger à convoquer, à ses frais, une nouvelle assemblée générale.

S'il s'obstine à ne rien faire, passez outre et faites comme si la question avait bien été mise à l'ordre du jour en proposant votre candidature tout de même.





## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### 3<sup>ème</sup> cas : La gestion bénévole pour remettre en fonctionnement le syndicat des copropriétaires

Un certain nombre de copropriétaires pense qu'une petite copropriété peut fonctionner sans organe de décision (assemblée générale), de gestion (syndic) et de suivi/assistance à la gestion (conseil syndical).

Seul un fonctionnement « minimal » est mis en place parfois même, il n'y a aucun fonctionnement, les copropriétaires ne sachant pas que leur immeuble est sous le régime de la copropriété.

**Il est essentiel pour les copropriétaires – actuels ou à venir – que le syndicat de copropriétaires puisse fonctionner dans un cadre sécurisé et réglementaire, et cela même s'il n'y a que deux copropriétaires !**





## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

### Que veut dire « être en règle » ?

- Convoquer et tenir une assemblée générale dite « ordinaire » chaque année
- Appeler les fonds auprès des copropriétaires conformément au budget prévisionnel voté en assemblée générale
- Avoir un compte bancaire séparé





**Le Salon Indépendant de la Copropriété »  
10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC  
Des 17 et 18 octobre 2018**

**En pratique, comment faire et mettre en place une gestion sécurisée ?  
Un copropriétaire (dans l'idéal, le futur syndic bénévole) doit convoquer cette assemblée générale lui-même.**

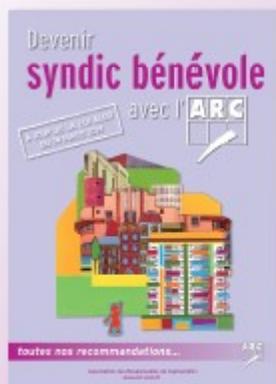
Ce copropriétaire n'a pas de mandat pour cela, mais si l'assemblée générale n'est pas contestée par un copropriétaire opposant ou absent non représenté dans un délai de 2 mois suivant la notification du procès-verbal, l'ensemble des décisions de cette assemblée générale seront entérinées (**effet de « purge » de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965**).





# Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

## Nos guides et manuels indispensables



Edition ARC  
• 5 € •



Edition ARC  
• 6 € •



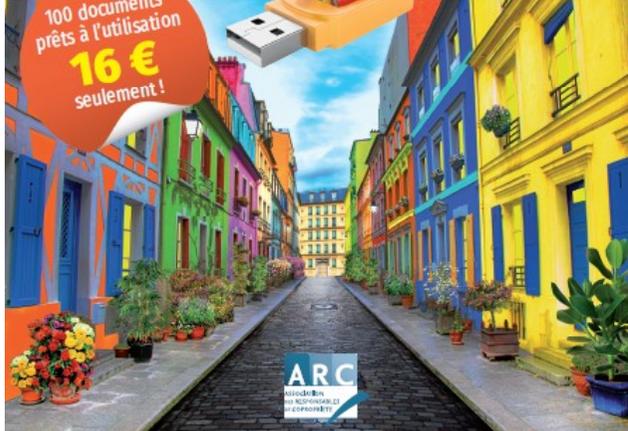
Edition Vuibert / ARC  
• 18,50 € •

**Version 2018**  
Une vingtaine de fiches et modèles complémentaires

# La clé du syndic bénévole

Pour une gestion de votre copropriété en toute sérénité

Plus de 100 documents prêts à l'utilisation  
**16 €** seulement !



**ARC**  
ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRRIÉTÉ

**A l'intérieur de la clé !**  
Tous les guides « les essentiels » pour la gestion bénévole et plus encore...

Association des Responsables de Copropriété





## Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10<sup>ème</sup> édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

# Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



“ Un rendez-vous incontournable depuis 10 ans ! ”

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,  
rendez-vous sur nos sites internet

[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

[www.leportaildelarc.fr](http://www.leportaildelarc.fr)

