

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

6 janvier 2022

Préparer son projet

Convocation de l'AG de désignation du syndic

Transition et prise de fonction

Organiser la gestion courante

Gérer les imprévus (sinistres, travaux urgents, mutations, procédures)

Les assistances de l'ARC

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Interroger la situation de sa copropriété

- quelle est la taille et la complexité de ma copropriétés (équipements, personnels) ?
- quelle est la situation financière actuelle de la copropriété ? N'est-elle pas trop déséquilibrée ?
- existe-t-il des impayés importants, sont-ils habituels ?
- y a-t-il un ou plusieurs copropriétaires de mauvaise foi et/ou procéduriers ?
- y a-t-il des travaux importants ou des procédures en cours ?

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Qualités et compétences du syndic

- il doit assimiler les techniques de la gestion de la copropriété et les bases de la comptabilité ;
- il possède un minimum de savoir-faire informatique;
- il est disponible, organisé et patient ;
- il est à l'écoute et attentif au bon fonctionnement de la copropriété ;
- il est diplomate et travaille dans l'intérêt commun des copropriétaires.

L'ARC propose des formations pour compléter vos compétences techniques, juridiques et comptables.

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Syndic Non-Professionnel

ou

Syndicat Coopératif?

L'ASSEMBLEE GENERALE:

- désigne le syndic
- approuve le contrat type (obligatoire en cas de rémunération)
- élit les membres du conseil syndical

Le syndic exerce son mandat pour la durée fixée dans le contrat, les conditions de rupture ne prévoit plus la démission.

Le conseil syndical assiste et contrôle le syndic.

L'ASSEMBLEE GENERALE:

- adopte la forme coopérative de gestion
- élit les membres du conseil syndical
- désigne au contrôleur des comptes (copropriétaire ou professionnel qualifié)

Le CONSEIL SYNDICAL:

- élit un Président parmi des membres qui assure toutes les fonctions du syndic
- peut le révoquer par un vote et désigner un nouveau président sans que l'AG ait à statuer.

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Absence de syndic

- Un des copropriétaires convoque une Assemblée Générale qui aura pour seule décision l'ELECTION DU SYNDIC
- Le formulaire de vote par correspondance est joint, complété
- Le ou les contrats type de syndic non-professionnel est joint à la convocation
- Le délai de convocation est de 21 jours à compter de la première présentation de toutes les LRAR

- Lors de l'AG, le futur syndic est secrétaire de séance et rédige le procès-verbal qui sera signé par les membres du bureau de l'assemblée
- Le syndic élu notifie le PV dans le mois qui suit l'AG, en LRAR aux opposants et défaillants

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Syndic professionnel ou non-professionnel en cours de mandat

• Un copropriétaire ou le Conseil Syndical notifie les résolutions à mettre à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale:

- Élection du syndic et durée de son mandat
- Information sur l'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé
- Autorisation au syndic non professionnel d'ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat des copropriétaires
- Changement du représentant légal du syndicat auprès des organismes bancaires
- Nomination du Conseil Syndical
- Mandat au nouveau Syndic d'agir en justice contre l'ancien syndic

Il faut joindre les projets de résolutions et le projet de contrat type du syndic non-professionnel.

• Le Conseil Syndical peut notifier au syndic la demande d'organisation d'une AG dont il adresse l'ordre du jour qui doit contenir toutes les résolutions, notamment l'élection du bureau. Si le syndic ne convoque pas l'assemblée dans le huit jours, le Président du Conseil Syndical convoque l'assemblée générale.

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Spécificités de la forme coopérative de gestion.

- En cas d'absence de syndic, si le syndicat des copropriétaires a antérieurement adopté la forme coopérative, le copropriétaire qui convoque l'AG inscrit à l'ordre du jour, l'élection du Conseil Syndical et d'un contrôleur des comptes.
- Si un syndic est en cours de mandat:
 - Adoption de la forme coopérative de gestion
 - Nomination d'un contrôleur des comptes
 - Nomination du Conseil Syndical

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

- Récupérer les archives et les fonds disponibles détenus par l'ancien syndic
- Ouvrir un compte bancaire séparé ou devenir le seul signataire sur le compte déjà ouvert au nom du syndicat
- Organiser la tenue de la comptabilité et réaliser la reprise comptable
- S'inscrire sur le registre des copropriétés et rattacher le syndicat à votre compte de syndic non-professionnel
- En cas de remise en fonctionnement, convoquer une AG pour les décisions fonctionnelles (vote du budget, approbation des comptes, élection des membres du conseil syndical, etc.)
- Informer l'ARC du changement de syndic pour bénéficier de la RCP

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

La tenue de la comptabilité:

Au jour le jour

- Générer et adresser les appels de fonds
- Encaisser et enregistrer les règlements des copropriétaires
- Saisir les factures reçues et les paiements des fournisseurs
- Rapprocher la banque à la réception des relevés

Une fois par an:

- Enregistrer écritures de clôture et les consommations réparties sur les compteurs
- Générer les annexes comptables conformes au décret de 2005, indispensables à l'approbation des comptes de l'exercice à l'AG

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Convoquer et tenir l'AG annuelle:

Une AG annuelle doit être tenue chaque année, le budget prévisionnel de l'exercice N+1 est voté dans les 6 mois qui suivent la date de clôture de l'exercice comptable.

Pour une AG en 2022:

- approbation des comptes de 2021
- vote du budget prévisionnel 2023
- renouvellement des mandats (syndic et/ou conseil syndical, contrôleur des comptes)
- décisions imposées par les évolutions législatives et réglementaires
- autres décisions (travaux, mise en concurrence de contrats, modificatifs du RCP, etc.)

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Convoquer et tenir l'AG annuelle:

La convocation doit être notifiée 21 jours à compter entre la première présentation des LRAR et la date de l'AG. Possibilité de notification par LRE ou remise en main propre contre émargement.

La convocation comprend:

- la date, le lieu et l'heure de l'AG
- l'ordre du jour (établi en concertation avec le conseil syndical)
- les projets de résolutions
- le formulaire de vote par correspondance
- le projet de contrat type du syndic non-professionnel
- les devis et contrats soumis à l'approbation de l'AG

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Établir et notifier le PV d'AG:

Le syndic assure le secrétariat de l'AG et rédige le procès-verbal qui établit les décisions prises, les résultats des votes et doit rappeler l'article 42 de la loi qui précise le délai de contestation.
Le syndic notifie le PV aux opposants et défaillants dans un délai d'un mois par LRAR.

Dans les 2 mois qui suivent l'AG, le syndic saisit la mise à jour annuelle sur le site du Registre des Copropriétés et édite la fiche synthétique.

Organiser une consultation (*syndicats de moins de lots principaux ou moins de 15000€ de budget prévisionnel sur les 3 derniers exercices*)

Pour les petites copropriétés la loi prévoit la possibilité que le syndicat peut prendre des décisions (à l'exception de l'approbation des comptes et du vote du budget).

Le syndic organise une consultation (écrite ou en réunion physique) pour statuer sur une question qui vaudra décision d'AG si tous les copropriétaires participent et votent POUR. C'est l'obligation de l'unanimité qui permet de déroger aux contraintes de convocation d'une AG, mais seules les décisions consensuelles seront valablement prises.

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Pour la gestion courante, le syndic peut anticiper et organiser ses taches en fonction du temps disponible dans son emploi du temps.

Certains événements imposent au syndic d'agir rapidement:

- **un sinistre peut imposer des mesures d'urgence et doit être déclaré à l'assureur de l'immeuble**
- **un état daté à actualiser pour la date de la mutation**
- **des travaux d'urgence de remise en fonctionnement d'équipements ou de sauvegarde du bâti**
- **le suivi d'une procédure et la représentation du syndicat à une convocation judiciaire.**

Pour faire face, sans être débordé, il est conseillé de toujours anticiper et de s'organiser pour être à jour, notamment de sa comptabilité (il est difficile de compléter un état daté quand les comptes des copropriétaires ne sont pas à jour).

MISE EN PLACE D'UNE GESTION DIRECTE PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Comptabilité:

- l'Assistance Comptable pour faire établir les pièces comptables et annexes conformes au décret de 2005
- un logiciel pour tenir votre comptabilité Simply Syndic
- des séances de Coaching pour vous assister à l'utilisation de ce logiciel

Gestion administrative

- assistance à l'établissement de l'Etat Daté
- assistance à l'immatriculation et la mise à jour du Registre des Copropriétés
- relecture et accompagnement à la rédaction des convocations et procès-verbaux d'AG
- accompagnement à la remise en fonctionnement

Appuis Juridique et Technique

Consultations auprès des juristes, experts et conseillers techniques de l'ARC

MERCI POUR VOTRE ATTENTION!

Pour contacter le pôle syndics bénévoles:

syndicnonpro@arc-copro.fr

RENDEZ-VOUS DANS NOTRE ESPACE LIBRAIRIE POUR DECOUVRIR NOS NOUVEAUX OUVRAGES:



POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR VOS DROITS ET SUR NOS ACTIONS,
VISITEZ NOTRE SITE INTERNET: www.arc-copro.fr