



# SPÉCIAL COPROPRIÉTÉ

# LeParticulier *immobilier*

Novembre 2017 - 7,70€

## ASSURANCES

**DIX CONSEILS POUR FAIRE BAISSER VOTRE PRIME**

## TRAVAUX

**RÉNOVEZ EN TOUTE SÉRÉNITÉ**

## EXTRANET

**UN OUTIL (VRAIMENT) À VOTRE SERVICE ?**

## PARTIES COMMUNES

**L'ABÉCÉDAIRE DE LA BOÎTE AUX LETTRES**

## DOSSIER

# GARDEZ L'ŒIL SUR VOTRE SYNDIC

**UN TEXTE À LA LOUPE  
L'ARTICLE 33 DE LA LOI DE 1965**

n° 346



## DOSSIER

# Gardez l'œil sur vot

Confier sa copropriété à un professionnel ne vaut pas carte blanche. Pour s'assurer du suivi de l'immeuble et éviter que ne filent les dépenses, il faut mettre la main à la pâte. Gestion quotidienne, contrats, comptabilité, impayés... Voici nos conseils pour vous aider dans vos missions de contrôle et d'assistance du syndic. Et faire baisser vos charges.





## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

# Le bon décompte, pour maîtriser l'ordre du jour

Une assemblée générale ne se subit pas, elle se prépare. C'est au conseil syndical de prendre la main pour imposer au syndic un ordre du jour en bonne et due forme. Mettre en place un rétroplanning évite que tout le monde travaille dans l'urgence et que le syndic oublie des éléments importants. Mode d'emploi.



**DÈS LA SORTIE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (AG)**, il faut s'atteler à la rédaction des appels d'offres pour obtenir les devis qui seront votés l'année prochaine. « *Certains corps de métiers peuvent mettre six mois à fournir les devis, qu'il faudra ensuite passer au crible. C'est typique des ascensoristes ou des chauffagistes* », constate Jean François

Eon, directeur chez le courtier en syndic Syneval. La durée de vie d'un devis est habituellement de trois mois. Afin que les documents soient encore valides le jour de l'AG, demandez des prix fixes.



**ON PEUT COMMENCER À FAIRE LE POINT** sur la bonne exécution des résolutions votées l'année dernière et le suivi des éventuels contentieux. Dès lors que des travaux ont été prévus, tous les devis et les conditions de marché doivent avoir été récupérés afin que le conseil syndical puisse en prendre connaissance. « *Les syndics ne sont pas*

*des techniciens, il faut donc se charger de ces contrôles et au besoin se faire épauler par un conseil* », estime Claude Pouey, directeur technique à l'Association des responsables de copropriété. Si un modificatif de règlement de copropriété ou des travaux entraîne une modification de la division des lots ou des tantièmes, c'est le moment de l'inscrire à l'ordre du jour. Ce délai permettra de réaliser les allers-retours nécessaires entre le syndic et les professionnels mandatés (géomètre, avocat), afin que le dossier soit finalisé deux mois avant l'AG.



**SI VOUS ENVISAGEZ DE CHANGER DE SYNDIC** ou de le mettre en concurrence, comme le prévoit la loi tous les trois ans, c'est le bon moment. Ce délai permet au conseil syndical d'établir un cahier des charges et de le transmettre, afin de recevoir des propositions adaptées, d'en informer les copropriétaires, de rencontrer les syndics candidats. « *Un choix*

*de gestionnaire, c'est aussi de l'humain, il faut se rendre à son cabinet, rencontrer le syndic ; ses équipes, voir si le courant passe ou pas* »,

Getty Images/Stockphoto



rappelle Nathalie Brocard, juriste à la chambre des propriétaires. Cette temporalité est également la bonne si vous souhaitez ou devez modifier les contrats du personnel. Par exemple dans le cas d'une réaffectation d'UV (unités de valeurs) pour le gardien.

*« Ce n'est pas difficile techniquement, mais ce sont des mesures qui peuvent être longues à mettre en place avec l'employé concerné »,* estime Jean-François Eon. Ce timing est également propice pour commencer à échanger sur l'ordre du jour de la future AG.



**ON ARRÊTE LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT** pour l'année prochaine. Il faut pour cela demander un état des dépenses, appelé aussi brouillard. *« Si l'exercice comptable se termine le 31 décembre, ce brouillard peut être demandé trois mois avant, au 31 septembre. Vous aurez les dépenses sur neuf mois, après il faut appliquer une règle de 3 »,* développe Francis Bourriaud, d'ADB Conseils. C'est le bon moment pour finaliser le contrôle des comptes – qui aura idéalement fait l'objet d'une vigilance tout au long de l'année. Le conseil syndical peut vérifier les factures, sonder le livre journal, le « grand livre »... Lorsque la copropriété embauche du personnel, ces démarches doivent être entreprises de un à deux mois plus tôt. C'est aussi le bon timing pour informer les copropriétaires de la possibilité de soumettre une question à l'ordre du jour, par voie d'affichage ou par mail. Profitez de cette réunion pour arrêter une date définitive d'AG afin de régler les aléas de salles.



**ON DÉTERMINE AVEC PRÉCISION L'ORDRE DU JOUR** et les projets de résolution. On se laisse du temps pour les allers-retours, afin que les résolutions soient écrites comme elles doivent l'être. On étudie les devis qui vont être présentés. Le conseil syndical, qui doit faire un rapport écrit de son activité, peut commencer à le rédiger. Il sera joint à la convocation à l'AG ou remis à son issue.



**DANS LE CAS OÙ LE CONSEIL SYNDICAL SOUHAITE FAIRE** des préconisations pour le vote de certaines résolutions (choix d'une entreprise, d'une solution technique), une réunion d'information peut s'organiser avec les copropriétaires dès réception des convocations. À défaut, un envoi de mail suffira. *« L'idée n'est pas de forcer le vote, mais bien de donner tous les éléments aux copropriétaires qui le souhaitent et notamment à ceux qui seront absents et qui veulent transmettre leur pouvoir. Cela évite notamment qu'ils ne votent que sur la question du prix »,* explique Jean Gavazza, président de conseil syndical d'un immeuble parisien, qui envoie systématiquement un mail aux copropriétaires avant les AG pour les informer de ses recommandations.



#### CHOISISSEZ

**LA BONNE ORGANISATION** des votes en AG, en fonction de vos objectifs prioritaires. Vous souhaitez changer de syndic ? Il est impératif de confier le secrétariat de séance à un copropriétaire, afin d'éviter que le gestionnaire déchu ne bloque le bon déroulement de l'AG.

Vous souhaitez faire voter des travaux ? les résolutions ayant trait aux travaux devront être placées au tout début. Cela évitera que des copropriétaires fatigués essayent d'expédier au plus vite ces questions en fin de séance, ou aient tout simplement quitté la salle. Il faut profiter de la présence du syndic et des membres du conseil syndical pour, en fin d'AG, caler toutes les dates de réunion, les visites d'immeubles ainsi que la date de la prochaine AG. Avoir ce calendrier bien fixé en amont évitera au conseil syndical de travailler dans l'urgence et lui donnera un an de visibilité. Ce qui n'est jamais superflu.