

« Comment faire ? »

12

*Une collection de nouveaux guides gratuits
pour le Salon indépendant de l'ARC et de l'UNARC
du 15 et 16 octobre 2014*



La Co-gestion en copropriété :

**Pourquoi et comment
la mettre en place ?**



Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr



QUI SOMMES-NOUS ?

L'ARC, Association des responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Principale association de copropriétaires, elle est implantée, en 2014, sur plus de 16.000 immeubles en copropriété représentant près de 1.000.000 lots principaux.

L'ARC est également de très loin la principale association de syndics bénévoles et non professionnels.

L'ARC siège dans de nombreuses commissions officielles et y représente l'intérêt des copropriétaires.

En 1991, l'ARC a créé l'UNARC - Union des associations de responsables de copropriété - qui regroupe 12 associations régionales et couvre désormais toute la France.

L'ARC a aussi créé une coopérative (Copropriété-Services) réservée à ses adhérents collectifs, qui apporte de nombreux services aux copropriétés (groupement d'achats, audits techniques, référencement d'entreprises, services comptables, logiciels, sites gratuits, etc.).

L'ARC et l'UNARC aident tous leurs adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriétés et à améliorer la gestion de leur copropriété.

Les adhérents de l'ARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndics bénévoles** ;
- **des groupes de copropriétaires** ;
- **des copropriétaires qui veulent prendre des responsabilités dans leur copropriété**.

Pour plus de renseignements, vous pouvez consulter le site

www.unarc.asso.fr ou vous adresser à :

ARC
29 rue Joseph Python - 75020 PARIS
Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63
unarcasso@claranet.fr

La Cogestion en copropriété : pourquoi et comment la mettre en place

LA COGESTION DANS LES COPROPRIÉTÉS DE MOINS DE 16 LOTS PRINCIPAUX
APRÈS LA LOI ALUR : COMMENT FAIRE ?

SOMMAIRE

Chapitre 1.

Pourquoi la cogestion et ce qu'elle apporte ?

3

I. Comment l'ARC a « arraché » la cogestion et obtenu l'évolution de la loi de 1965 en ce qui concerne la cogestion ?	3
II. Le texte qui institue la cogestion dans la loi de 1965	5
III. Le grand intérêt de la cogestion	6
IV. Empêcher tout « abus » éventuel	7
V. Une assurance obligatoire de responsabilité pour les membres du conseil syndical	8
VI. Le syndic professionnel et la cogestion : consentement et minoration des honoraires	9

Chapitre 2 :

Un modèle de convention de cogestion

10

I. Suivi des prestataires de services sous contrat et de la bonne exécution des contrats de maintenance	11
1. Droits et obligations du syndic	11
2. Droits et obligations du conseil syndical	12
II. Identification des problèmes d'entretien courant, intervention, commande des travaux en accord avec le syndic, suivi, réception	13
1. Engagements communs	13
2. Droits et obligations du syndic	13
3. Droits et obligations du conseil syndical	14

Chapitre 3 :**L'assurance couvrant la responsabilité des conseillers syndicaux ; la solution ARC**

16

I. L'ARC a négocié une couverture complète pour ses adhérents

16

II. Le bénéfice de cette assurance : compris dans l'adhésion à l'ARC

17

Chapitre 4 :**Comment trouver un syndic cogestionnaire ?**

18

Chapitre 5 :**La mise en place pratique de la cogestion****et les résolutions à faire voter en assemblée générale**

19



Chapitre 1 : Pourquoi la cogestion et ce qu'elle apporte ?

L'une des avancées majeures de la loi ALUR est l'introduction de la cogestion dans la loi de 1965. Il s'agit d'une troisième voie - peut-on dire - entre la gestion professionnelle et la gestion bénévole. Nous allons expliquer :

- comment nous avons obtenu l'évolution de la loi de 1965 sur ce point ;
- quels sont - selon nous - les grands intérêts de ce dispositif pour les petites copropriétés ;
- comment mettre en place concrètement la cogestion dans de bonnes conditions.

1. Comment l'ARC a « arraché » la cogestion et obtenu l'évolution de la loi de 1965 en ce qui concerne la cogestion ?

Fin 2013 - en pleine période des fêtes et pendant ce qu'on appelle la trêve des confiseurs, - madame DUFLOT - ministre du Logement à cette date - nous a fait un très « **mauvais coup** » : elle a cédé aux syndicats professionnels de syndics et a décidé de maintenir la possibilité de dérogation à l'ouverture d'un compte séparé dans les copropriétés de moins de 16 lots !!!

Nous protestons, nous nous mobilisons, nous agitons la presse, avertissons les autres associations : rien n'y fait. Madame DUFLOT et ses conseilleurs maintiennent leur « **reculade** » sur le point fondamental qu'est celui du compte séparé.

Pire : les rapporteurs du projet de loi à l'Assemblée nationale et au Sénat suivent madame DUFLOT et abandonnent aussi le compte séparé obligatoire pour tous.

Nous nous apercevons qu'il n'y a rien à faire et décidons - alors - de négocier cet « **abandon** ».

*« Soit, disons-nous à madame DUFLOT, nous n'obtiendrons pas un nouveau revirement de votre part. Mais - au moins - puisque vous retirez un avantage aux copropriétés de moins de 16 lots, compensez et acceptez la mise en place dans ces copropriétés - et sous contrôle de l'assemblée générale - d'un système de « **délégation de gestion élargie** » au conseil syndical qui le souhaitent ; c'est-à-dire d'une cogestion syndic-conseil syndical ».*

Au départ, madame DUFLOT ne voulait pas de cette cogestion, la jugeant dangereuse et n'en voyant pas le grand intérêt.

Après de nombreux échanges - y compris avec les rapporteurs de la loi - et face à notre opiniâtreté, nous avons néanmoins fini par avoir gain de cause et c'est ainsi que le dispositif est entré dans la loi, ceci très simplement par amélioration de l'article 25 a) de la loi de 1965.

II. Le texte qui institue la cogestion dans la loi de 1965

Jusqu'à présent les assemblées générales pouvaient donner au conseil syndical des mandats, mais ceux-ci ne pouvaient porter **QUE** sur un point précis ; exemple :

► « ***choix d'un devis de changement de la porte d'entrée dans la limite d'un budget de...*** » ;

Ou :

► « ***choix d'un bureau d'études pour réaliser l'audit global dans la limite d'un budget de...*** » ;

► etc.

Il s'agissait donc d'une possibilité de délégation limitée. Le texte de la loi était ainsi libellé :

« ***Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :***

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'UNE des décisions visées à l'article 24.

Ce que nous avons obtenu est la possibilité d'une délégation élargie à tout ce qui concerne le suivi des prestataires de service et contrats votés dans le cadre du budget prévisionnel, ainsi que la « ***gestion*** » des petits travaux également prévue dans le budget prévisionnel. Cela donne le nouveau texte suivant :

« ***Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :***

« a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ».

Ce texte permet donc désormais à l'assemblée générale de donner mandat au conseil syndical pour s'occuper :

- du suivi des contrats ;
- de la gestion des petits travaux prévus dans le cadre du budget prévisionnel.

Voyons cela de plus près.

III. Le grand intérêt de la cogestion

1. Dans les petites copropriétés où il n'y a plus de gardien, où le syndic - faute de temps - ne passe plus que très irrégulièrement, il est important que des personnes puissent :
 - ▶ non seulement « **surveiller** » l'état de l'immeuble ;
 - ▶ mais surtout intervenir rapidement en cas de besoin (panne, dégradation) ;
 - ▶ faire appel à des entreprises, en urgence, et contrôler leur travail.
2. Dans ces copropriétés il est également nécessaire de pouvoir commander simplement et localement, puis suivre et réceptionner les petits travaux d'entretien courant votés dans le cadre du budget.
3. Enfin il est nécessaire - toujours dans ces copropriétés - de bien suivre les entreprises qui interviennent, de contrôler leur travail et de pouvoir intervenir directement auprès d'elles, qu'il s'agisse du nettoyage ou de l'ascenseur.

La « **délégation de gestion courante** » se pratiquait dans les faits, mais ne reposait sur **RIEN** et n'était donc **NI** légale **NI** reconnue par les tiers (en particulier les entreprises, trop contentes d'avoir à ne discuter qu'avec le syndic « **absent** » et à ne rendre des comptes qu'à lui).

Avec le nouvel article 25 a), tout va donc pouvoir changer : la délégation donnée au conseil syndical sera officielle, légale, claire et nous sortirons donc de la cogestion « **à la bonne franquette** », ceci pour le plus grand bien de tous :

- plus de rapidité ;
- plus grande efficacité ;
- prise en charge **claire** d'une partie du travail de syndic justifiant une baisse de ses honoraires.

IV. Empêcher tout « *abus* » éventuel

Avant d'expliquer comment mettre en place une « ***bonne*** » cogestion, disons d'emblée un mot des risques d'abus.

Chacun sait que la copropriété n'est pas un univers idyllique.

Certains conseils syndicaux vont donc peut-être avoir la tentation de prendre **les rênes de la copropriété** (prendre le pouvoir) et d'abuser de la situation :

- faire appel à des entreprises « ***amies*** », voire proches ;
- faire faire des travaux spéciaux avantageant certains copropriétaires ;
- plus généralement, prendre des décisions non conformes à l'intérêt général.

Il ne faut **surtout** pas minimiser ces risques et c'est pourquoi il va falloir encadrer très précisément cette délégation élargie - pour ceux qui veulent adhérer à ce système - et préciser :

- le rôle de chacun ;
- les moyens d'exercer ce rôle ;
- la limite des pouvoirs de chacun ;
- la façon de bien « ***border*** » cette délégation et de la rendre claire pour tous ;
- la façon d'en rendre compte à l'assemblée générale ;
- comment - en cas d'erreurs ou d'abus - les « ***bénéficiaires de la délégation*** » seront appelés à corriger ou réparer (y compris par voie judiciaire).

Tout cela va être réglé (grâce à l'ARC, toujours) grâce à la **convention de cogestion** qui devra être acceptée par :

- le conseil syndical ;
- l'assemblée générale ;
- le syndic en place.

Nous avons mis au point cette « **convention de cogestion** » et nous allons la proposer aux syndics volontaires comme modèle, que chaque copropriété intéressée peut aussi reprendre à son compte

Avant de présenter cette convention de cogestion, disons un mot de l'assurance de responsabilité couvrant les membres du conseil syndical et du **syndic de copropriété**.

V. Une assurance obligatoire de responsabilité pour les membres du conseil syndical

La cogestion peut se heurter à deux problèmes :

- a)** le fait que les conseillers syndicaux puissent commettre des erreurs de gestion involontaires pouvant entraîner des préjudices à la copropriété ;
- b)** le fait que des conseillers pourraient outrepasser leurs droits, engager des dépenses excessives ou commettre des actes allant bien au-delà de leur délégation.

Voilà pourquoi la loi institue une obligation (que nous avons fait introduire) pour les membres du conseil syndical d'être assurés en **responsabilité civile professionnelle**.

Ainsi, en cas de problème, les intérêts de la copropriété et des autres copropriétaires seront couverts (voir chapitre 3 du présent guide).

VI. Le syndic professionnel et la cogestion : consentement et minoration des honoraires

La cogestion peut - en principe - être imposée à un syndic puisqu'il s'agit d'une décision d'assemblée générale qui retire au syndic une partie de ses attributions pour la confier au conseil syndical.

Dans la pratique, il est évident qu'il faudra que le syndic d'une copropriété qui veut passer en « **cogestion** » soit consentant et non contraint, ceci pour deux séries de raisons :

- a) son contrat et ses honoraires devront évidemment tenir compte de cette **décharge** de travail et de responsabilité et être minoré (c'est d'ailleurs un des avantages importants de la cogestion) ;
- b) pour que la cogestion marche à plein, il est nécessaire que les modalités de relations et de travail entre conseil syndical et syndic soient bien précisées.

D'où le caractère indispensable de la convention de cogestion.

Nous proposons ci-après un modèle de convention de cogestion qui est destinée à fixer des règles très précises concernant cette cogestion ; règles qui valent contrat entre le syndicat, le conseil syndical et le syndic et qui précisent comment cette délégation doit s'exercer.

Chapitre 2.

Un modèle de convention de cogestion

Nous donnons ci-dessous un modèle de convention de cogestion élaborée par l'ARC en concertation avec certains grands et petits syndics.

C'est dire que cette convention n'est pas seulement née du cerveau des responsables de l'ARC, mais a déjà été validée par des syndics professionnels intéressés par cette nouvelle formule.

Ce modèle est très complet et permet de traiter toutes les situations et de fournir des règles à la fois strictes et assurant une bonne garantie.

Naturellement vous pouvez l'alléger et devez l'adapter à votre propre situation.

Cette convention devra être votée par l'assemblée générale et acceptée explicitement par le syndic, évidemment.

Convention de cogestion

Préambule

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété ... a accepté (assemblée générale du ...) de donner mandat au conseil syndical pour que celui-ci assure :

- le suivi du travail des prestataires de services ;*
- celui du contrôle de la bonne exécution des contrats de maintenance ;*
- ainsi que l'identification, la commande, le suivi des petits travaux rentrant dans le budget des charges courantes.*

Cette délégation - expressément prévue par l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965, instituant un dispositif de COGESTION ou de DÉLÉGATION PARTIELLE de GESTION, a été acceptée par le syndic ...

Le présent contrat - approuvé par l'assemblée générale et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale comme au contrat du syndic - fixe les droits et obligations du syndic et du conseil syndical dans le cadre de cette délégation dont il précise les limites ceci dans l'intérêt des deux parties et du syndicat des copropriétaires.

I- Suivi des prestataires de services sous contrat et de la bonne exécution des contrats de maintenance

1. DROITS ET OBLIGATIONS DU SYNDIC

- *Fournir au conseil syndical (président ou personne habilitée) une liste exhaustive des contrats de prestation de services et copie de ces contrats.*
- *Informier les prestataires sous contrat, que le suivi de la bonne exécution de leurs obligations sera effectué par le président du conseil syndical ou la personne déléguée par lui.*

- *Communiquer au conseil syndical, toute facture ou copie de facture liée aux contrats pour lesquels il y a délégation ou émise par le prestataire hors contrat avant paiement, pour approbation.*

Cette communication pourra se faire globalement (toutes factures confondues), périodiquement (une fois par mois par exemple), par Internet ou au cabinet selon des modalités à préciser ci-dessous :

.....
.....

Le conseil syndical définira avec le syndic la procédure de contrôle et d'autorisation de mise en paiement des factures (factures sous contrat et hors contrat), étant entendu que le syndic ne peut se dessaisir de l'original des factures.

- *Transmettre au conseil syndical toute correspondance reçue du prestataire, notamment celle concernant les dates de passage.*
- *Informier le conseil syndical de toute renégociation du contrat, initiée par le syndic, le conseil syndical ou le prestataire, et l'associer à cette négociation.*
- *Fournir au conseil syndical toute information ou codes informatiques permettant l'accès aux informations concernant la gestion du contrat par le prestataire (exemple : carnet d'entretien électronique des ascensoristes).*

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU CONSEIL SYNDICAL

- *Faire connaître au syndic, éventuellement, les personnes habilitées par le conseil à suivre les contrats, lorsque ce n'est pas le président.*

Le président du conseil syndical indiquera, au cours du conseil syndical qui se tiendra après l'assemblée générale ayant entériné la délégation de certaines tâches au conseil syndical, la (les) personne(s) habilitée(s) à suivre les contrats, lorsque ce n'est pas le président. Les réunions de travail pour lesquelles cette (ces) personne(s) solliciteraient éventuellement la présence du syndic, auront lieu pendant les heures ouvrables du syndic, et donneraient alors lieu à facturation au temps passé.

- *Restituer au syndic, selon une périodicité et des modalités que le conseil syndical fixera et dont il informera le syndic, les événements concernant le contrat, exemple :*

- passages non faits ;
- incidents survenus, constats ;
- absence de dépannage dans les délais ;
- **copie de toute correspondance adressée par le conseil syndical aux prestataires, ainsi que copie de tout compte rendu de réunion.**

- *En cas de sollicitation du syndic concernant une facture ou des travaux hors contrat, adresser une réponse sous huitaine maximum.*

- *Ne pénétrer dans les locaux « dangereux » que sous la responsabilité du prestataire ou dans le respect des modalités fixées en commun et après formation éventuelle adéquate.*

II. Identification des problèmes d'entretien courant, intervention, commande des travaux en accord avec le syndic, suivi, réception

La délégation porte sur les travaux dits « courants », c'est-à-dire entrant dans le cadre du budget de charges courantes, à l'exception donc des travaux qui doivent être votés par l'assemblée générale ou ratifiés en cas d'urgence (article 37 du décret du 17 mars 1967).

1. ENGAGEMENTS COMMUNS

- ▶ *Identification des travaux d'entretien courant et établissement d'une liste d'entreprises référencées habilitées pour les petits travaux du budget courant, y compris en cas d'urgence :*
 - plomberie ;
 - électricité ;
 - serrurerie ;
 - petits équipements :
 - antenne ;
 - digicode ;
 - etc.
 - petite maçonnerie ;
 - menuiserie ;
 - vitrerie ;
 - entretien des terrasses, etc. ;
 - clôtures ;
 - etc.
- ▶ *Engagement de réciprocité d'échange de toute information concernant la gestion des travaux et les interventions courantes ou d'urgence.*

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU SYNDIC

- *En cas de demande par un copropriétaire ou un locataire, etc. (pourquoi etc. ?) de travaux ou interventions non urgentes, répercuter la demande au conseil syndical.*

- **Communiquer au conseil syndical toute facture ou copie de facture avant paiement, y compris les factures sur devis, selon les modalités définies en application du point A3.**
- **En cas de travaux d'urgence, se mettre en rapport avec le président du conseil syndical, ou toute personne désignée et habilitée pour traitement.**
- **En cas d'impossibilité à contacter la personne désignée, ainsi que dans le cas où la responsabilité du syndicat des copropriétaires pourrait être engagée pour intervention tardive, le syndic a le pouvoir d'intervenir sans accord préalable du conseil syndical.**
- **Au cas où le syndic estimerait qu'il y a carence du conseil syndical dans la mise en œuvre de la délégation, le syndic devra le faire savoir par LRAR au président du conseil syndical en justifiant son appréciation. Une assemblée générale pourra être convoquée pour trancher le différend ou retirer la délégation.**

3. DROITS ET OBLIGATIONS DU CONSEIL SYNDICAL

- **Lorsque le conseil syndical est saisi par le syndic ou s'autosaisit pour des travaux non urgents, il devra :**
 - soit **demande un devis** en fonction de la nature et de l'importance du problème ;
 - soit **faire une demande d'intervention** (petite intervention) à une des entreprises référencées, toujours dans le cadre du budget annuel de charges courantes..
- **Transmettre au syndic avec son « bon pour accord » le devis retenu ou l'informer par écrit de la demande d'intervention faite auprès d'une entreprise référencée. Au cas où il y a devis, c'est le syndic qui donnera l'ordre de service.**
- **Indiquer la ou les personnes du conseil syndical à contacter en cas d'urgence et comment la contacter.**
- **En cas d'urgence, faire appel prioritairement à une société ou un artisan figurant sur la liste des entreprises référencées.**

• *Divers :*

- a. assurance RC (responsabilité civile) : la copropriété devra souscrire une assurance RC pour couvrir la responsabilité des membres du conseil syndical, sauf si la responsabilité du conseil syndical et de ses membres est déjà couverte par ailleurs ;*
- b. le conseil ne pourra pas « annuler » les engagements pris par le syndic vis-à-vis des entreprises, dès lors qu'il aura agi conformément à son mandat. S'il entend résilier ou renégocier les contrats, il devra le faire dans le respect des formes contractuelles.*

*

Pour le conseil syndical,

(Signature précédée de « bon pour accord »)

Pour le syndic

(suite à résolution N°..... de l'assemblée générale du.....).

Chapitre 3.

L'assurance couvrant la responsabilité des conseillers syndicaux ; la solution ARC

I. L'ARC a négocié une couverture complète pour ses adhérents

Depuis 27 ans, l'ARC assure ses adhérents des conseils syndicaux en responsabilité, mais aussi au cas où dans l'exercice de leur fonction ils peuvent causer ou subir des difficultés ou problèmes.

Nous avons ainsi souhaité protéger nos adhérents, non seulement contre les accidents qu'ils pourraient subir ou ceux qu'ils pourraient causer, mais aussi en cas de recours lorsqu'un mandat spécifique est donné par l'assemblée générale et non rempli ou rempli de façon insatisfaisante (**exemple** : absence de devis retenu pour faire des travaux ou devis retenus sans mise en concurrence, etc.).

Néanmoins face à l'évolution du rôle possible du conseil syndical dans le cadre d'une délégation élargie, nous avons relancé des négociations auprès de plusieurs compagnies pour obtenir les meilleures et les plus larges des garanties possibles.



Attention : certains assureurs intègrent dans l'assurance multirisque immeuble des copropriétés une « **assurance du conseil syndical** » ; le conseil se croit ainsi suffisamment protégé. Soyez très méfiants dans un tel cas pour deux raisons :

- a)** le conseil syndical n'ayant pas la personnalité juridique, l'assurance du « **conseil syndical** » ne recouvre rien et - surtout - n'a aucun sens ; seule l'assurance de **l'ensemble** des membres du conseil syndical peut avoir un sens ;
- b)** par ailleurs lorsqu'elle est intégrée dans l'assurance multirisque, cette option ne couvre que très peu de problèmes et les plafonds de couverture sont faibles (ceci sans parler des franchises). **Nous insistons** : méfiez-vous de ces « **assurances** » qui n'existent que sur le papier et seront très décevantes le moment venu.

II. Le bénéfice de notre assurance : compris dans l'adhésion à l'ARC

La loi prévoyant une obligation d'assurance, nous avons réussi à négocier des conditions qui nous permettent de fournir l'attestation nécessaire sans aucun supplément d'adhésion.

L'ensemble des membres déclarés du conseil syndical (sur présentation du procès-verbal d'assemblée générale) sera ainsi assuré ainsi que les suppléants élus.



A NOTER : nous avons aussi décidé de négocier une assurance de protection juridique des seuls membres des conseils syndicaux en plus de l'assurance de responsabilité civile. Nous informerons nos adhérents dès que nous aurons achevé nos négociations.

Chapitre 4. Comment trouver un syndic cogestionnaire ?

Vous avez décidé - entre copropriétaires - de vous lancer dans la cogestion. Il vous faut maintenant trouver un syndic :

- qui va vraiment accepter le « *système* », jouer le jeu et accepter la convention de cogestion dont nous avons donné un aperçu au chapitre 2 ;
- qui va abaisser ses honoraires en conséquence.

Ainsi, comment trouver un tel syndic ?

Au moment où nous écrivons la première édition de ce petit guide, nous sommes en train de lancer une opération nous permettant d'identifier les syndics volontaires « *au point* ». Déjà certains syndics sérieux répondent favorablement à notre « *appel* ».

Si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC, il vous suffira, dans un premier temps de nous contacter pour que nous vous adressions une première liste. Puis, très bientôt, vous pourrez aller sur la rubrique « *cogestion* » de notre site www.unarcom.fr où vous trouverez toutes les informations utiles.

Chapitre 5.

La mise en place pratique de la cogestion et les résolutions à faire voter en assemblée générale

Rappelons que la cogestion prévue par la loi ne concerne que les copropriétés de moins de 16 lots principaux, ce qui - dans un premier temps - doit faciliter des décisions consensuelles.

Pour se lancer dans la cogestion, il faut trois conditions préalables acquises avant l'assemblée générale.

1. Il faut d'abord que les personnes qui vont se présenter au conseil syndical soient d'accord pour assumer ce mandat et aient une idée à peu près précise de la façon dont elles vont fonctionner.
2. Il faut être assuré qu'une majorité de ceux qui viennent en assemblée générale ou donnent leur pouvoir sont d'accord pour adopter ce système, ceci avant l'assemblée générale, donc leur en avoir parlé et les avoir sondés. Si certains se posent des questions, un moyen simple est de télécharger le présent « **guide** » et de le leur adresser.
3. Il faut enfin avoir trouvé un syndic qui accepte de gérer votre copropriété en acceptant vos conditions.

Ne vous lancez pas dans ce système de gestion sans un syndic, non seulement prêt à jouer le jeu, mais qui va :

- accepter une convention de cogestion et l'intégrer à sa proposition de contrat ;
- minorer ses honoraires en conséquence.

C'est sur ce « **package** », pourrait-on dire, que l'assemblée générale doit se prononcer.

Pour mettre en place sans problème la cogestion, nous vous proposons ainsi trois résolutions distinctes et successives.

RÉSOLUTION N°1

« *Lassemblée générale a pris connaissance de la convention de cogestion jointe à la convocation et acceptée par le(ou les) syndic(s) candidat(s) (voir question n°3) . Elle décide de déléguer au conseil syndical - qui l'accepte - la gestion des petits travaux dans la limite du budget prévisionnel voté pour l'exercice en cours et à venir et le suivi des contrats conclus par le syndicat des copropriétaires, toujours dans la limite des budgets votés. Cette délégation sera assurée dans les conditions et selon les modalités prévues par la convention de cogestion.*

Le conseil syndical devra rendre compte de cette délégation à la prochaine assemblée générale.

L'ensemble des membres du conseil syndical sera assuré en responsabilité civile dans le cadre de l'adhésion contractée auprès de l'Association des Responsables de Copropriété moyennant un supplément de 70€, chaque membre étant nominativement assuré».

[A noter : s'il y a plusieurs syndics mis en concurrence - **ce que nous vous déconseillons** - mettez « **les syndics** » à la place de « **le syndic** » ; si l'un des syndics a refusé la convention de cogestion, cela veut dire que vous ne pouvez l'élire, bien sûr, sauf si la majorité refuse la résolution numéro 1, auquel cas il vous faudra attendre l'année prochaine...].

RÉSOLUTION N°2

« *Sont élus comme membres du conseil syndical jusqu'à la fin du mandat du syndic qui sera désigné dans la question numéro 3, les personnes suivantes : (...)*

Ces personnes acceptent la délégation qui fait l'objet de la résolution [numéro 1] ceci pour la durée de leur mandat».

RÉSOLUTION N° 3

L'assemblée générale décide d'élire le cabinet X du ... au ... selon les modalités prévues par son contrat joint à la convocation et incluant l'annexe appelée « **convention de cogestion** ».

*

Voilà. Vous êtes tous prêts. Alors, comme on dit : « **partez** » et sachez que vous trouverez toujours les conseils nécessaires auprès de l'ARC si vous êtes adhérents...

Bonne chance pour cette nouvelle aventure.

25/31, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél.: 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle
et quel qu'en soit le support, est interdit sans autorisation
de l'ARC, propriétaire des droits.

Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr

© Septembre 2014

