



Copropriété : le manuel du conseil syndical

Arc

 **Télécharger**

 **Lire En Ligne**

Copropriété : le manuel du conseil syndical Arc

 [Telecharger Copropriété : le manuel du conseil syndical ...pdf](#)

 [Lire en Ligne Copropriété : le manuel du conseil syndical ...pdf](#)

Copropriété : le manuel du conseil syndical

Arc

Copropriété : le manuel du conseil syndical Arc

384 pages

Extrait

CHAPITRE 1

À QUOI ÇA SERT DE PAYER UN SYNDIC SI NOUS DEVONS FAIRE SON TRAVAIL ?

Une telle phrase, ce n'est pas mille fois, ni dix mille que nous l'avons entendue, mais tous les jours et plusieurs fois par jour depuis plus de vingt-sept ans. Les copropriétaires ne comprennent pas, en effet, pourquoi ils doivent payer un professionnel de la gestion et malgré tout doivent aussi - pour que ça «tourne» - consacrer de nombreuses heures bénévoles à s'occuper de leur immeuble. Cela semble curieux et, pourtant, cette situation est incontournable. Pourquoi ?

1. Première raison

Le syndic est un professionnel dont la logique n'est pas toujours celle de la copropriété. Il faut donc, en permanence, s'assurer qu'il défend bien les intérêts de la copropriété et non les siens, ceci - et nous le soulignons - même avec le syndic le plus correct qui soit. Prenons deux exemples :

° Le recouvrement des charges : cela peut représenter, dans des immeubles difficiles, un travail important, ingrat, non rémunérateur. C'est pourquoi de nombreux syndics ont tendance à laisser traîner le recouvrement. Il faut donc toujours que le conseil syndical stimule son syndic. Ce rôle n'est pas simple : il faut faire en permanence «le point» avec le syndic et s'informer des moyens les mieux adaptés, pour vérifier si ce que le syndic a fait est correct. Cela suppose donc de lire des ouvrages de droit, passer des heures avec le syndic ou l'avocat, bien souvent être pris pour un râleur, se mettre des voisins à dos, et tout cela pourquoi ? Pour éviter d'avoir à supporter les charges des débiteurs. Dur !

° Le contrôle des indexations annuelles des contrats. Autre petit exemple : quand un syndic reçoit une facture, on s'aperçoit qu'il ne consacre pas toujours le temps nécessaire à vérifier que cette facture :
- respecte bien la clause d'indexation du contrat ;
- indique les bons indices.

Cette absence de contrôle (qui peut parfois coûter cher aux copropriétaires) est souvent due uniquement à une sorte de «paresse» du syndic. Là encore, le conseil syndical devra intervenir auprès de celui-ci pour qu'il veuille bien faire son travail, tout son travail.

2. Deuxième raison

La gestion des copropriétés est trop complexe pour qu'un syndic seul gère efficacement un immeuble, ceci d'autant plus que bien des immeubles n'ont plus de personnel de «gardiennage» et que les syndics n'ont plus (ou ne prennent plus) le temps de passer dans les immeubles. Les vrais «gardiens» de la copropriété (ceux qui voient tout de suite les problèmes ; ceux qui sauront tout de suite ce qui ne va pas) sont alors les conseillers syndicaux.

Le choix est simple : soit des personnes dans l'immeuble acceptent ce rôle et alors les problèmes sont plus vite réglés, soit ils refusent et la gestion quotidienne risque d'être :

- ou catastrophique (travaux non faits, par exemple) ;
- ou «hors de prix».

La copropriété est une collectivité : si quelques copropriétaires n'assurent pas le rôle de contrôle et

d'assistance du syndic, alors il se passera ceci :

- ° Le syndic agira de plus en plus en fonction de ses seuls intérêts.
- ° La gestion quotidienne sera non satisfaisante.

3. Troisième nouvelle raison : la cogestion dans les copropriétés de moins de 16 lots

Les nouveautés de la loi ALUR

Il existe désormais (depuis le 24 mars 2014, loi ALUR) une troisième raison : la loi vient, en effet, de reconnaître (grâce à IARC) que - dans les copropriétés de moins de 16 lots - les copropriétaires peuvent déléguer au conseil syndical une partie des fonctions du syndic (ceci, évidemment, moyennant une baisse des honoraires du syndic).

Le conseil syndical ne se voit donc plus simplement reconnaître une fonction de contrôle, il a désormais une fonction de gestion. La gestion est partagée avec le syndic, d'où le terme de «cogestion». Nous consacrons à cette nouvelle modalité de gestion deux nouveaux chapitres, les 12 et 13, auxquels nous vous renvoyons.

Présentation de l'éditeur

Le conseil syndical joue un rôle essentiel dans la copropriété : c'est un intermédiaire incontournable entre les copropriétaires qu'il représente et un syndic qu'il doit contrôler. Pour exercer efficacement sa mission, il a besoin d'informations diverses juridiques, comptables, techniques... , ainsi que de conseils simples et pratiques pour : Cerner ses attributions, ses obligations, et utiliser les moyens à sa disposition. Contrôler la gestion du syndic pour améliorer celle de l'immeuble. Vérifier les comptes de la copropriété. Maîtriser les coûts pour faire baisser les charges. Assurer la sécurité et la santé dans l'immeuble, etc. La 7^e édition de ce grand classique, à jour des dernières dispositions légales et réglementaires, aidera tout conseil syndical à assurer pleinement son «métier» en lui apportant les connaissances requises et la méthodologie nécessaire pour résoudre les problèmes variés qui peuvent survenir dans une copropriété.

Download and Read Online Copropriété : le manuel du conseil syndical Arc #PKUJ4DQO3RN

Lire Copropriété : le manuel du conseil syndical par Arc pour ebook en ligne Copropriété : le manuel du conseil syndical par Arc Téléchargement gratuit de PDF, livres audio, livres à lire, bons livres à lire, livres bon marché, bons livres, livres en ligne, livres en ligne, revues de livres epub, lecture de livres en ligne, livres à lire en ligne, bibliothèque en ligne, bons livres à lire, PDF Les meilleurs livres à lire, les meilleurs livres pour lire les livres Copropriété : le manuel du conseil syndical par Arc à lire en ligne. Online Copropriété : le manuel du conseil syndical par Arc ebook Téléchargement PDF Copropriété : le manuel du conseil syndical par Arc Doc Copropriété : le manuel du conseil syndical par Arc Mobipocket Copropriété : le manuel du conseil syndical par Arc EPub

PKUJ4DQO3RNPKUJ4DQO3RNPKUJ4DQO3RN