



Orpi

Des femmes et des hommes
pour votre bien

Guide réussite Syndic



Sommaire

- 1** 6 raisons de choisir Orpi pour gérer votre copropriété p.3
- 2** Un gestionnaire spécialisé dans tous les domaines p.7
- 3** Comment changer de syndic ? p.8
- 4** Lexique de la copropriété p.11

1. 6 raisons de choisir Orpi pour gérer votre copropriété

1

La force d'une coopérative à votre service

Organisé en coopérative, **Orpi est le premier réseau immobilier en France avec 1250 agences réparties sur l'ensemble du territoire.** Tous les Agents Immobiliers Orpi sont des professionnels associés du réseau et tous sont propriétaires de leur agence. Ils ont à cœur de mettre à votre service leur savoir faire. **Pour répondre le mieux à vos attentes, confiez nous la gestion de votre copropriété.**



2 Des agences proches de chez vous

Parce qu'il est implanté près de chez vous, **votre syndic Orpi connaît bien votre copropriété**. Cette proximité permet à tout moment d'organiser des visites régulières et offre une grande réactivité dans le traitement de vos demandes.



Un véritable partenariat avec le conseil syndical

Votre gestionnaire Orpi travaille en collaboration étroite avec les membres du conseil syndical pour tout ce qui concerne le bon fonctionnement de la copropriété et notamment :

- Le suivi permanent de la copropriété.
- L'engagement des dépenses.
- Le suivi des dépenses et du budget en cours.
- La préparation des assemblées générales.
- La préparation et le suivi des grands projets de la copropriété.
- Le suivi des impayés et des procédures en cours.

3 Un interlocuteur dédié

Avec Orpi, un gestionnaire unique est dédié à l'administration de votre copropriété.

Il dispose d'un véritable savoir-faire et de compétences multiples à la fois sur le plan technique, financier, juridique et comptable.

Parce qu'il est votre interlocuteur exclusif, il connaît votre copropriété mieux que quiconque et peut vous apporter des réponses pertinentes dans les meilleurs délais.

4 Le diagnostic Orpi de votre copropriété

Pour vous accompagner au mieux, votre syndic Orpi réalise l'état des lieux des prestations actuelles de votre copropriété.

En analysant :

- L'état détaillé des dépenses (factures de l'immeuble sur une année, annexes comptables...).
- La situation de trésorerie de la copropriété.
- Les fonds de travaux et fonds de roulement (avances de trésorerie).
- Les procès-verbaux d'assemblées générales.
- Le règlement de copropriété.
- Le carnet d'entretien de l'immeuble.

Après analyse approfondie, il peut déterminer un plan d'actions établi sur la base de ces éléments.

5 Une gestion transparente

Vous disposez d'un espace client personnalisé accessible 24/24H, vous permettant de consulter à tout moment les différents documents concernant votre copropriété, parmi lesquels* :

- Vos appels de fonds et arrêtés de comptes individuels
- Le règlement de la copropriété
- Les procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales
- Les diagnostics techniques réalisés sur les parties communes
- Le carnet d'entretien de l'immeuble
- Les contrats d'assurance de l'immeuble
- Les contrats d'entretien des ascenseurs...

* Liste non exhaustive

6 Des collaborateurs formés en permanence aux évolutions du métier

Nos collaborateurs sont formés en permanence aux dernières évolutions législatives, techniques et réglementaires de leur métier via l'Orpi Académie.

L'Orpi Académie regroupe l'ensemble des actions de formation et d'accompagnement proposées au réseau.

C'est une équipe pédagogique de près de 30 Consultants qui accompagne les collaborateurs Orpi selon leurs besoins et à tout moment.

C'est l'assurance d'avoir un interlocuteur spécialisé dans le syndic qui, grâce aux formations auxquelles il a accès, saura répondre avec expertise à toutes vos interrogations.



2. Un gestionnaire spécialisé dans tous les domaines

Parce que le savoir-faire de votre syndic Orpi touche à tous les aspects de la gestion immobilière, vous pouvez vous reposer entièrement sur lui.



En matière financière et comptable :

- Tenue de la comptabilité de la copropriété et compte-rendu à l'assemblée générale.
- Gestion prévisionnelle (anticipation des travaux, carnet d'entretien, diagnostics techniques...).
- Réalisation des budgets prévisionnels.
- Réalisation des appels d'offres nécessaires auprès des prestataires (travaux, gardiennage, jardinage, ménage...).
- Négociation des prestations, mise en concurrence.
- Gestion des éventuels impayés.



En matière juridique et administrative :

- Convocation et organisation des assemblées générales.
- Contrôle de la bonne exécution des décisions de l'assemblée générale.
- Visites régulières de la copropriété.
- Contrôle du respect du règlement de copropriété.
- Conservation des archives du syndicat.
- Représentation du syndicat des copropriétaires.
- Mise en concurrence des prestataires et contrôle rigoureux de leurs réalisations.
- Gestion du personnel employé par le syndicat.
- Gestion des assurances de l'immeuble.
- L'immatriculation de la copropriété et son actualisation annuelle.
- L'établissement de la fiche synthétique et sa mise à jour annuelle.

3. Comment changer de syndic

Vous souhaitez changer de syndic ? Pour vous accompagner au mieux, votre gestionnaire Orpi réalise l'état des lieux des prestations actuelles de votre copropriété.

1

Anticiper le changement au moins 6 mois à l'avance

C'est à l'assemblée des copropriétaires de désigner le syndic. Ce choix est soumis à un vote. Il n'est pas permis de destituer le syndic actuel sans en choisir un nouveau, au risque de devoir saisir le Tribunal de Grande Instance afin qu'il nomme un administrateur provisoire.

2

Rechercher un nouveau syndic

Lorsque la copropriété est dotée d'un conseil syndical, ce dernier doit proposer aux copropriétaires un choix de plusieurs syndics avant l'assemblée générale. Cette mise en concurrence est prévue par la loi. **Il est donc nécessaire de prospecter et de lancer un appel d'offres afin de trouver le syndic idéal : comparez les contrats de syndic d'au moins trois sociétés, faites jouer le bouche à oreille...**

3

Faire jouer la concurrence

Les propositions de prestations des syndics mis en concurrence doivent parvenir au conseil syndical bien avant l'assemblée générale afin qu'il ait le temps de les étudier.

Dans cette optique, il est fortement recommandé de faire visiter l'immeuble aux syndics candidats de façon à ce qu'ils se rendent compte de son état et du travail à fournir. Suite à cette visite, ils transmettront leur proposition de contrat au conseil syndical. Pour faire jouer efficacement la concurrence, il faut notamment passer en revue les prestations comprises dans le forfait pour la gestion courante et décortiquer la liste des prestations particulières ainsi que leur mode de facturation.

4 Mettre la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale

En amont de la convocation de l'assemblée générale, il convient de faire parvenir au syndic une demande de mise à l'ordre du jour pour le changement de syndic par courrier recommandé avec accusé de réception.

C'est en principe le conseil syndical qui se charge de cet envoi, 2 mois avant la date prévue pour l'assemblée générale.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic (dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic en place), cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

5 Obtenir la majorité

Le jour de l'assemblée générale, il est important que les copropriétaires favorables au changement de syndic soient présents en grand nombre.

Car le vote de l'assemblée doit recueillir la majorité absolue de tous les copropriétaires (article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 régissant les copropriétés) c'est-à-dire plus de 50 % des voix. Si lors de ce vote, la majorité n'est pas atteinte mais que des candidats ont recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un second vote peut être effectué au cours de la même assemblée générale.

Il devra recueillir la majorité simple (article 25-1 de la loi) des présents ou représentés. Si lors de ce vote, aucun candidat ne recueille au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble, une seconde assemblée générale se tiendra dans les trois mois et la décision devra être prise à la majorité des présents et représentés (article 24 de la loi).

6 Accompagner la mise en place du nouveau syndic

Dans le mois qui suit la fin de son mandat, **l'ancien syndic remet au nouveau tous les documents de la copropriété** : archives, trésorerie... ainsi que le bordereau récapitulatif des pièces fournies. Le conseil syndical est également destinataire du bordereau.



4. Lexique de la copropriété

Une copropriété est une organisation soumise à des règles bien précises. Voici 12 définitions qui permettent de mieux en comprendre le fonctionnement.



Assemblée des copropriétaires

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, l'ensemble des propriétaires se réunit en assemblée générale, au moins une fois par an, afin de voter le budget et valider les comptes de l'exercice précédent.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de millièmes correspondant à son ou ses lots.



Carnet d'entretien

Établi et tenu à jour par le syndic, il réunit les informations relatives à l'entretien de la copropriété et les répertorie : travaux effectués, contrats d'assurance, d'entretien et de maintenance. **Tout copropriétaire peut en demander une copie au syndic.**



Conseil syndical

Rendu obligatoire par la loi du 10 juillet 1965, il est élu par l'assemblée générale et composé de copropriétaires. **Il assiste le syndic et contrôle sa gestion.** Néanmoins, l'assemblée générale peut, à la double majorité de l'article 26 (majorité des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix), renoncer au conseil syndical.



Copropriétaire

Le terme « copropriétaire » désigne chaque propriétaire d'un lot, ce dernier étant composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes.

A plusieurs, ils forment le syndicat de copropriétaires. Le syndicat est représenté par un syndic bénévole ou professionnel.



Charges de copropriété

Ce sont les dépenses engagées à la charge des copropriétaires, selon leur quote-part. On distingue : **les charges générales** liées aux dépenses d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes de l'immeuble et **les charges dites « spéciales »** qui concernent les parties communes à l'usage de certains copropriétaires. Seuls les copropriétaires qui ont l'utilité de ces services et équipements sont tenus d'y contribuer.



Lot de copropriété

C'est une fraction d'un immeuble suite à sa division. Il est constitué des parties privatives et d'une quote-part des parties communes.



Millièmes (tantièmes)

Ils servent à répartir les charges ou à déterminer le nombre de voix dont chaque propriétaire dispose lors des assemblées. Ces millièmes (ou tantièmes) sont proportionnels à la valeur relative de chaque partie privative (article 5 de la loi du 10 juillet 1965).



Parties communes

Les parties communes sont définies par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 comme étant les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux comme par exemple : éléments d'équipements communs, sol, cours, jardins...

Le règlement de copropriété peut toutefois prévoir une répartition différente.

Un jardin peut être affecté en partie privative, une partie commune peut être affectée à la jouissance exclusive d'un copropriétaire. Dans ce cas, ce droit de jouissance ne retire pas à la partie commune son caractère.



Parties privatives

Les parties privatives sont la « propriété exclusive de chaque copropriétaire ».

La loi n'établit pas une liste des parties présumées privatives. Le règlement doit donc les décrire de façon précise. En cas de lacune ou d'ambiguïté, les juges qualifieront la partie litigieuse, sur le critère de l'utilité et l'usage exclusif de la partie.



Règlement de copropriété

Il fixe la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur jouissance. **Il ne peut imposer de restrictions aux droits des copropriétaires** en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble.

En cas d'absence de règlement, la loi du 10 juillet 1965 s'appliquera dans toutes ses dispositions. Il doit être publié au service de la publicité foncière.



Syndic de copropriété

Le syndic est un professionnel ou un bénévole qui représente le syndicat des copropriétaires. **Son mandat ne peut excéder 3 ans et sa désignation est obligatoire.**

Il a pour mission de convoquer l'assemblée générale et d'exécuter les décisions votées, d'assurer la gestion de la copropriété, de veiller à l'entretien et à la conservation de l'immeuble. Il est lié à la copropriété par un contrat-type de syndic. Pour les immeubles neufs, il est désigné à titre provisoire dans le règlement de copropriété lors de sa création. Il s'agit le plus souvent du promoteur lui-même. Puis la désignation du syndic, comme le renouvellement de son mandat, sont soumis au vote de l'assemblée générale, à la majorité absolue.



Syndicat de copropriétaires

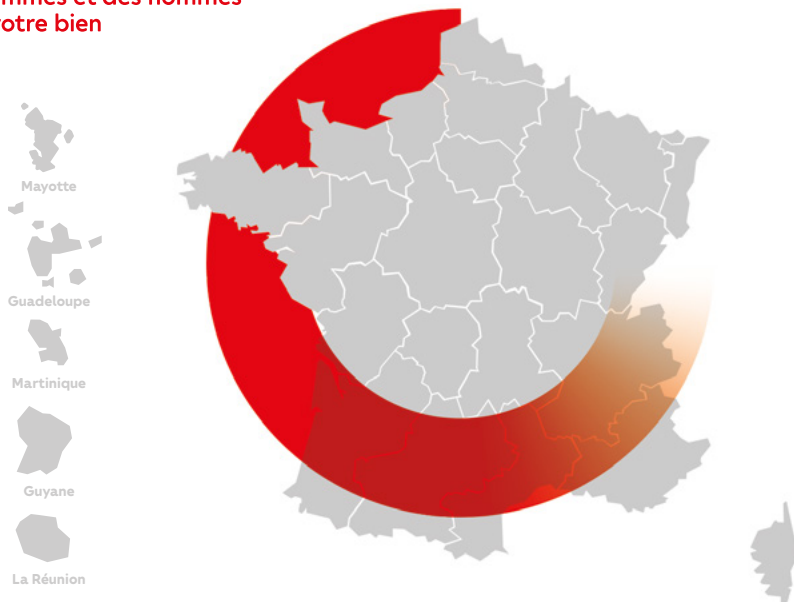
Il regroupe l'ensemble des copropriétaires et prend les décisions importantes relatives à l'immeuble. **Ce syndicat a la personnalité morale et constitue donc une entité juridique à part entière.**

Son rôle d'assister le syndic, de donner son avis sur les projets de la copropriété, d'être consulté et de contrôler sa gestion. Toute décision est prise en assemblée générale des copropriétaires, organe délibérant du syndicat.



Orpi

Des femmes et des hommes
pour votre bien



Prenez rendez-vous avec votre Conseiller dans l'une de nos :

1250 AGENCES
EN FRANCE