

# **CONSEIL SYNDICAL : COMMENT ÊTRE UN CONTRE-POUVOIR EFFICACE FACE À SON SYNDIC**



# LES SYNDICS : UN DOUBLE JEU

Syndic  
mandataire

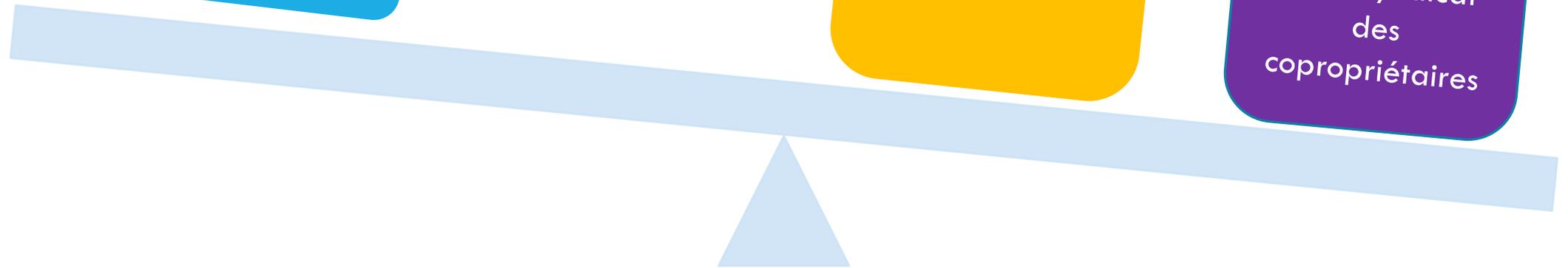
Syndic  
prestataire

Syndic  
apporteur  
d'affaires

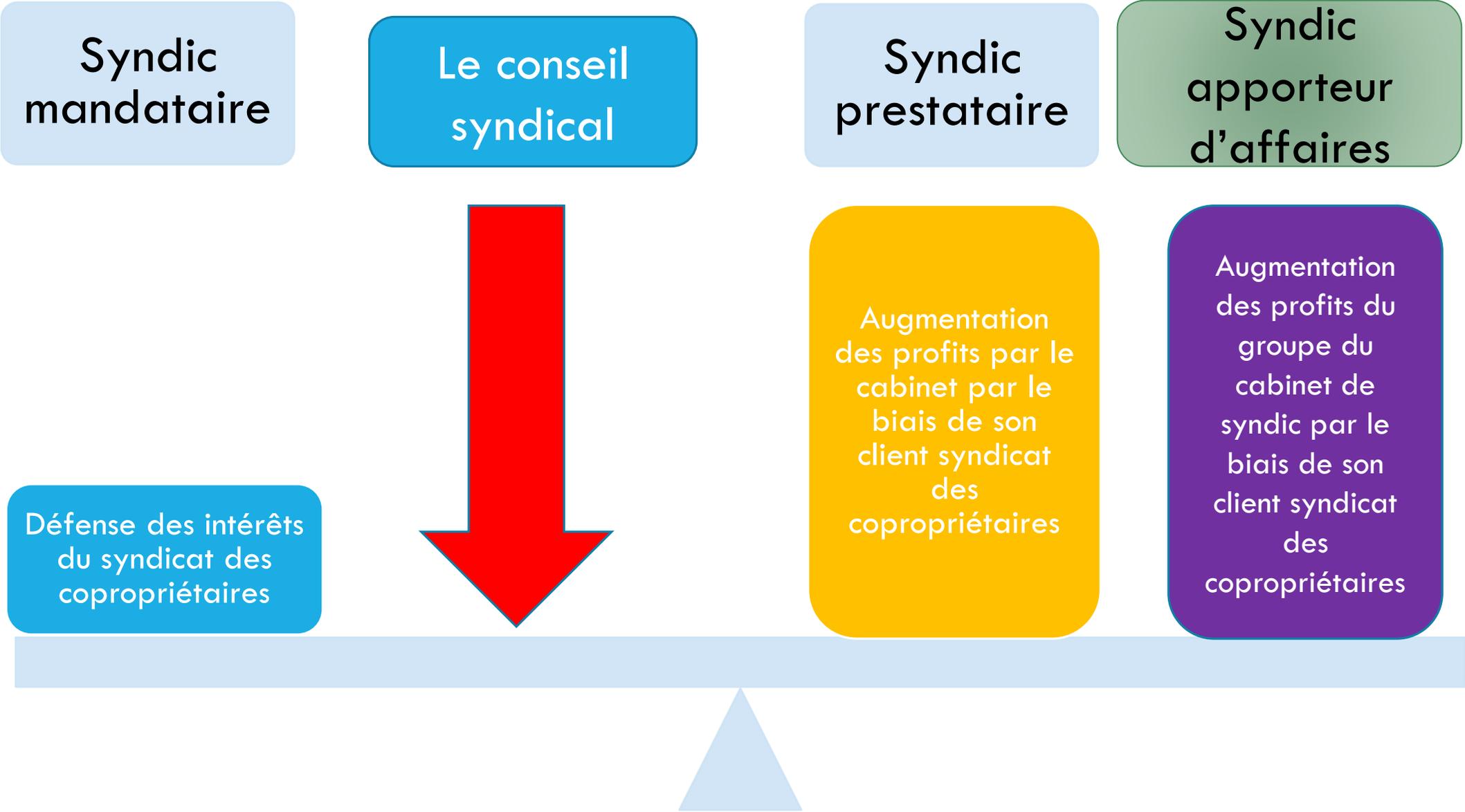
Défense des intérêts  
du syndicat des  
copropriétaires

Augmentation  
des profits par le  
cabinet par le  
biais de son  
client syndicat  
des  
copropriétaires

Augmentation  
des profits du  
groupe du  
cabinet de  
syndic par le  
biais de son  
client syndicat  
des  
copropriétaires



# LES SYNDICS : UN DOUBLE JEU



# LES DROITS ET POUVOIRS DU CONSEIL SYNDICAL

Confirmation des textes légaux et réglementaires de la place prépondérante du conseil syndical

## MISSIONS

### Art 21 de la loi du 10 juillet 1965

- Contrôle du syndic dans sa gestion de la copropriété
- Assistance du syndic dans sa gestion de la copropriété
  - Acte de gestion pour la copropriété

## POUVOIRS ET OBLIGATIONS

- La loi du 10 juillet 1965 ainsi que le décret du 17 mars 1967 prévoient des dispositions qui donnent au conseil syndical les pouvoirs d'agir
- En parallèle, le conseil syndical doit assurer des obligations légales et réglementaires

# LA MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDIC



# UNE OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDIC

## Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

En vue de l'information de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic.

- Le défaut de mise en concurrence ne rend pas la désignation du syndic irrégulière.
- La question de la dispense doit être à l'initiative du conseil syndical.

## Article 26 du décret du 17 Mars 1967

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, et sauf dispense de mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence prévue au même article.

# LES POUVOIRS D'ASSISTANCE DU CONSEIL SYNDICAL

## Article 27 du décret du 17 mars 1967

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission :

- prendre conseil auprès de toute personne de son choix.
- Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.
- Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration.
- Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

# LE DROIT A OBTENIR DU SYNDIC L'ENSEMBLE DES DOCUMENTS DE LA COPROPRIETE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU JUILLET 1965)

- Le conseil peut prendre connaissance, **et copie**, à sa demande de :
  - ✓ toutes pièces ou documents,
  - ✓ Correspondances,
  - ✓ registres se rapportant à la gestion du syndic,
  - ✓ d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.
  - ✓ Le conseil syndical reçoit à sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

-Le syndic est tenu de remettre au conseil syndical les documents qui lui sont réclamés et qui concernent la copropriété et sa gestion (pièces administratives, comptables, financières, techniques, archives, correspondances...)

-Le syndic ne peut pas se contenter de les envoyer par mail à partir du moment où le conseil syndical demande une copie

-Le syndic ne peut pas invoquer le RGPD pour remettre des données personnelles qui concernent la gestion de la copropriété du fait qu'il s'agit d'un droit conféré par un texte de loi.

# LE POUVOIRS POUR CONTRAINDRE LE SYNDIC A REMETTRE LES DOCUMENTS RECLAMES

- En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical:
- ❖ Des pénalités d'un montant de 15€ par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic. (Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020)
- ❖ Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic.
- ❖ Lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.

# LES MESURES POUR FAIRE EXECUTER LES PENALITES CALCULEES

- ❖ Le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.
- ✓ Assignation du syndic par **voie d'huissier**
- ✓ Saisie du président du tribunal judiciaire **où se situe la copropriété**
- ✓ Un jugement est remis avec possibilité d'appel pour **uniquement les sommes supérieures à 5000€**
- ✓ Possibilité d'appel dans **un délai de quinze jours** qui ne suspend pas le jugement
- ✓ **Pas besoin d'avocat** sauf pour un montant supérieur à 10 000€

# COMMENT RENDRE OPPOSABLE LA DEMANDE: QUI, QUAND, QUOI?

## ❖ IL NE FAUT LAISSER AUCUNE AMBIGUÏTE SUR LA PERSONNE QUI FAIT LA DEMANDE

- ✓ Le document devra être signé **par le du Président du conseil syndical** ou d'un membre en précisant **sa qualité de conseiller syndical** ayant le mandat du conseil syndical en vertu de l'article 26 du décret du 17 mars 1967
- ✓ **La date de la demande ne devra faire l'objet d'aucune contestation possible.** Le courrier en recommandé à l'attention du syndic ou contre émargement est donc indispensable
- ✓ La demande des documents à remettre ne devra être entachée **d'aucune ambiguïté** ex: le grand livre des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2021 et non les comptes de la comptabilité
- le courrier devra préciser:
  - ✓ le cadre légal de cette demande ainsi que les sanctions encourues en cas de non respect (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)
  - ✓ Les modalités de remise du document en privilégiant le parallélisme des formes.

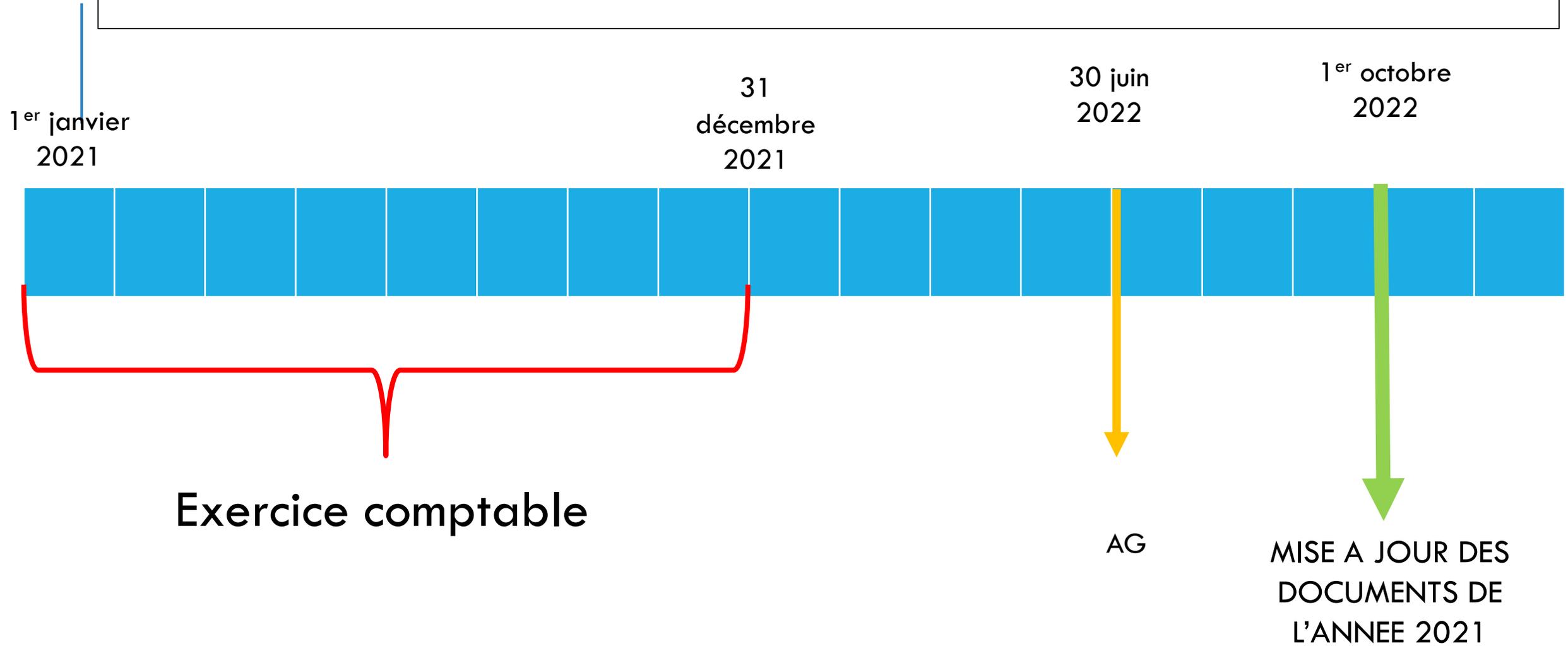
# LA GESTION DE L'EXTRANET DE LA COPROPRIETE



# LES DOCUMENTS MINIMUMS QUI DOIVENT FIGURER DANS L'EXTRANET DE LA COPROPRIÉTÉ

- ❖ L'Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 a imposé au syndic professionnel la mise en place d'un espace sécurisé et dématérialisé (extranet) dans lequel sont consultables des documents.
- ❖ Le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 a indiqué les documents minimums à faire figurer dans l'extranet en distinguant trois espaces différents : (date d'entrée en vigueur 1<sup>er</sup> juillet 2020).
  - le copropriétaire individuel,
  - des informations qui concernent l'intégralité des copropriétaires,
  - celui du conseil syndical,
- L'article 33-1-1 du décret du 17 Mars 1967,
- précise que ces documents doivent être mis à jour au minimum une fois par an par le syndic dans les trois mois SUIVANT l'assemblée générale annuelle.

# SIMULATIONS DES DÉLAIS DE MISE À JOUR DES DOCUMENTS SUR L'EXTRANET



Tous les copropriétaires	Chaque copropriétaire	Le conseil syndical
Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés	Le compte individuel arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle	Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu
La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée	Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, relatif à l'exercice comptable en cours et aux deux derniers exercices comptables, payées par le copropriétaire	Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires
Le carnet d'entretien de l'immeuble	Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle	Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble réalisés au cours des dix dernières années
Le cas échéant, les éléments du dernier diagnostic technique global prévus au dernier alinéa de l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation	Les avis d'appel de charges adressés au copropriétaire sur les trois dernières années	Les devis de travaux recueillis par le syndic lors des mises en concurrence, réalisés au cours des trois dernières années
<p>Sur les trois dernières années :</p> <p>a) l'ensemble des documents préparatoires à l'assemblée générale mentionnés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;</p> <p>b) les pièces justificatives de charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;</p> <p>c) les procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que leurs annexes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées</p>		L'ensemble des contrats, marchés et ordres de service en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires
Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 susvisé		Les contrats de travail en cours des préposés du syndicat de copropriétaires
Le contrat de syndic en cours		Les contrats d'assurance en cours de l'immeuble
		Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours
		Les actes relatifs aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré
		La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé

## Le conseil syndical

Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu

Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires

Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble réalisés au cours des dix dernières années

Les devis de travaux recueillis par le syndic lors des mises en concurrence, réalisés au cours des trois dernières années

L'ensemble des contrats, marchés et ordres de service en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires

Les contrats de travail en cours des préposés du syndicat de copropriétaires

Les contrats d'assurance en cours de l'immeuble

Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours

Les actes relatifs aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré

La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé

## LES INFORMATIONS A REMETTRE AVANT LA PROMESSE DE VENTE (PRE-ETAT-DATE)

### Chaque copropriétaire

Le compte individuel arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle

Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, relatif à l'exercice comptable en cours et aux deux derniers exercices comptables, payées par le copropriétaire

Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle

Les avis d'appel de charges adressés au copropriétaire sur les trois dernières années

### Article L721-2 du CCH

**II. - En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants :**

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

# COMMENT FAIRE ÉVOLUER CETTE LISTE ET LA FRÉQUENCE DES MISES A JOUR

- ❖ Il s'agit d'une liste de documents **minimums** et d'une fréquence de mise à jour **minimum**:
- ✓ L'assemblée générale doit **voter une liste de documents minimums plus étoffée** avec une fréquence plus soutenue:

## Liste minimale des documents à télécharger dans l'espace sécurisé et dématérialisé du conseil syndical :

Le décret du 23 mai 2019 numéro 2019-502 liste les documents minimaux devant figurer dans l'espace dématérialisé et sécurisé aussi bien des copropriétaires que du conseil syndical.

Cette liste est insuffisante pour permettre au conseil syndical d'assurer efficacement sa mission de contrôle et d'assistance.

Par conséquent, il est demandé au syndic de télécharger dans l'espace du conseil syndical, au-delà des documents figurant dans le décret du 23 mai 2019, les documents suivants :

- Le grand livre des comptes de la copropriété de l'exercice en cours.
- Les factures de l'exercice en cours.
- Les devis de l'exercice en cours.
- L'état d'avancement du traitement des impayés.

**Ces documents seront mis à jour en début de chaque trimestre de l'exercice**

# LA DELEGATION ETENDUE DONNEE AU CONSEIL SYNDICAL



# LES POUVOIRS DU CONSEIL SYNDICAL

- Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé **éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical**
- Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :
  - **d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical**, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- Le syndic met à disposition du conseil syndical **une copie des relevés périodiques du compte**

# LA DELEGATION ETENDUE DU CONSEIL SYNDICAL

- Lorsque le conseil syndical est composé **d'au moins trois membres**, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, **lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance**.
- La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur **l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.**
- L'assemblée générale fixe **le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical** pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.
- La délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour **une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.**
- Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour **chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.**
- Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnées à l'article 21-1 **sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.**
- Le conseil syndical **rend compte** de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes. Il établit **un rapport en vue de l'information des copropriétaires.**

# LA DELEGATION ETENDUE DU CONSEIL SYNDICAL

## Article 26-1 du décret du 17 mars 1967

### Article 26-1

Pour l'application des dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, un **montant spécifique** est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs.

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale **précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles**. Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les mêmes modalités que celles prévues au second alinéa du I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

DEPENSES DE GESTION  
COURANTE

DEFINITION D'UN BUDGET  
SPECIFIQUE

SOMME QUI DOIT FIGURER  
DANS UN COMPTE SPECIFIQUE

////

DEPENSES HORS BUDGET

DEFINITION D'UN BUDGET  
SPECIFIQUE PAR TRAVAUX

SOMME QUI DOIT FIGURER  
DANS UN COMPTE SPECIFIQUE

////

# QUESTIONS/REPOUNSES



# L'ELABORATION DE L'ORDRE DU JOUR ET DES BUDGETS PREVISIONNELS



# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	<b>117 132.43</b>	<b>130 000.00</b>	<b>129 202.37</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	<b>22 868.85</b>		<b>798.64</b>		
	<b>Total I</b>	<b>140 001.28</b>	<b>130 000.00</b>	<b>130 001.01</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice clos voté	Exercice clos	Exercice clos	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.26	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	<b>117 132.43</b>	<b>130 000.00</b>	<b>129 202.37</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	<b>22 868.85</b>		<b>798.64</b>		
	<b>Total I</b>	<b>140 001.28</b>	<b>130 000.00</b>	<b>130 001.01</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>

Absence de poste chauffage

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601 Eau	15 162.02	13 000.00	17 275.97	13 000.00	17 300.00
602 Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605 Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606 Fournitures	146.90	650.00	155.95	650.00	300.00
611 Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612 Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613 Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614 Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.18	18 100.00	19 400.00
615 Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616 Primes d'assurance	2 835.62	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211 Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213 Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222 Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623 Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633 Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634 Autres impôts et taxes		100.00			
662 Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
<b>Sous total</b>	<b>117 132.43</b>	<b>130 000.00</b>	<b>129 202.37</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>
Solde (excédent si opérations courantes affecté aux copropriétaires)	21 868.85		798.64		
<b>Total I</b>	<b>140 000.00</b>	<b>130 000.00</b>	<b>130 001.01</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>

10,98%

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	117 132.43	130 000.00	129 202.37	140 000.00	150 000.00
	Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)	22 868.85		798.64		
	<b>Total I</b>	140 001.28	130 000.00	130 001.01	140 000.00	150 000.00

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 275.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	155.95	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.18	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.62	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
<b>Sous total</b>		<b>117 132.43</b>	<b>130 000.00</b>	<b>129 202.37</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>
Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)		22 868.57		733.64		
<b>Total I</b>		<b>140 001.28</b>		<b>130 001.01</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>

10,30%

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	117 132.43	130 000.00	129 202.37	140 000.00	150 000.00
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	22 868.85		798.64		
	<b>Total I</b>	140 001.28	130 000.00	130 001.01	140 000.00	150 000.00

19,52%

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 275.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	155.95	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	117 132.43	130 000.00	129 202.37	140 000.00	150 000.00
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	22 868.85		798.64		
	<b>Total I</b>	140 001.28	130 000.00		140 000.00	150 000.00

28,06%

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	117 132.43	130 000.00	129 202.37	140 000.00	150 000.00
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	22 868.85		798.64		
	<b>Total I</b>	140 001.28	130 000.00	130 001.01	140 000.00	150 000.00

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	<b>117 132.43</b>	<b>130 000.00</b>	<b>129 202.37</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	<b>22 868.85</b>		<b>798.64</b>		
	<b>Total I</b>	<b>140 001.28</b>	<b>130 000.00</b>	<b>130 001.01</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	117 132.43	130 000.00	129 202.37	140 000.00	150 000.00
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	22 868.85		798.64		
	<b>Total I</b>	140 001.28	130 000.00	130 001.01	140 000.00	150 000.00

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	<b>117 132.43</b>	<b>130 000.00</b>	<b>129 202.37</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	<b>22 868.85</b>		<b>798.64</b>		
	<b>Total I</b>	<b>140 001.28</b>	<b>130 000.00</b>	<b>130 001.01</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	<b>117 132.43</b>	<b>130 000.00</b>	<b>129 202.37</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	<b>22 868.85</b>		<b>798.64</b>		
	<b>Total I</b>	<b>140 001.28</b>	<b>130 000.00</b>	<b>130 001.01</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	117 132.43	130 000.00	129 202.37	140 000.00	150 000.00
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	<b>22 868.85</b>		<b>798.64</b>		
	<b>Total I</b>	<b>140 001.28</b>	<b>130 000.00</b>	<b>130 001.01</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	<b>117 132.43</b>	<b>130 000.00</b>	<b>129 202.37</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	<b>22 868.85</b>		<b>798.64</b>		
	<b>Total I</b>	<b>140 001.28</b>	<b>130 000.00</b>	<b>130 001.01</b>	<b>140 000.00</b>	<b>150 000.00</b>

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	117 132.43	130 000.00	129 202.37	140 000.00	150 000.00
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	22 868.85		798.64		
	<b>Total I</b>	140 001.28	130 000.00	130 001.01	140 000.00	150 000.00

# L'ESTIMATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601	Eau	15 162.02	13 000.00	17 276.97	13 000.00	17 300.00
602	Electricité	44 663.48	48 000.00	48 435.66	51 000.00	57 400.00
605	Matériel	1 075.80	300.00		300.00	
606	Fournitures	146.90	650.00	166.96	650.00	300.00
611	Nettoyage des locaux	16 490.32	16 500.00	17 081.20	17 000.00	17 100.00
612	Locations immobilières	300.00			300.00	300.00
613	Locations mobilières	1 914.02	2 000.00	1 914.02	5 000.00	3 000.00
614	Contrats de maintenance	16 937.08	17 800.00	18 333.16	18 100.00	19 400.00
615	Entretien et petites réparations	5 145.32	13 100.00	8 369.40	15 300.00	15 900.00
616	Primes d'assurance	2 835.82	6 000.00	5 664.38	6 000.00	6 000.00
6211	Rémunération syndic	10 010.67	10 250.00	10 260.93	10 350.00	10 900.00
6213	Frais postaux	932.28	800.00	792.25	1 000.00	800.00
6222	Prestations particulières	696.00	700.00	100.00	700.00	700.00
623	Rémunération des tiers	247.00	300.00	261.00	700.00	300.00
633	Taxe foncière	478.00	400.00	485.00	500.00	500.00
634	Autres impôts et taxes		100.00			
662	Autres charges financières-agios	97.92	100.00	73.44	100.00	100.00
	<b>Sous total</b>	117 132.43	130 000.00	129 202.37	140 000.00	150 000.00
	<b>Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>	22 868.85		798.64		
	<b>Total I</b>	140 001.28	130 000.00	130 001.01	140 000.00	150 000.00

# L'ELABORATION DE L'ORDRE DU JOUR ET DES BUDGETS PREVISIONNELS

- ✓ Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 26 du décret du 17 mars 1967 le syndic et le conseil syndical doivent **ETABLIR EN CONCERTATION** l'ordre du jour de l'assemblée générale et les budgets prévisionnels.
- ✓ **Bien en amont**, le conseil syndical devra convenir d'une date de réunion de travail avec le syndic réservée à cette tâche.
- ✓ Le contrat de syndic devra inclure dans le forfait de base **au moins trois réunions** dont une pour l'élaboration de la convocation d'assemblée générale.
- ✓ La date de réunion doit être **SUFFISAMMENT ÉLOIGNÉE** des vingt et un jours de convocation pour permettre des corrections au projet initial.

## 7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

- la préparation, convocation et tenue de assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;
- l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de heures.

# LA PRÉPARATION À LA RÉUNION DE TRAVAIL AVEC LE SYNDIC

➤ Le conseil syndical devra **se réunir en privé** afin de définir les questions et résolutions qu'ils souhaitent exiger au syndic d'inscrire l'ordre du jour et celles qu'il faudra impérativement supprimer.

✓ Le conseil syndical devra rédiger:

1. la question

2. la résolution

3. Et quand cela est nécessaire voire impératif fournir la pièce jointe.

A défaut de la présentation de l'un de ces trois éléments le syndic pourra refuser d'inscrire la question à l'ordre du jour.

➤ Cette mesure impose au conseil syndical d'avoir **étudié les comptes** de la copropriété et identifié **les problèmes à résoudre** ou les points à faire évoluer.

# LA RÉUNION DE TRAVAIL AVEC LE CONSEIL SYNDICAL ET LE SYNDIC

- ✓ A partir du moment où la question et la résolution du conseil syndical ne présentent pas d'irrégularités, le conseil syndical **doit exiger** de son syndic qu'elles soient inscrites.
- ✓ Le conseil syndical doit avoir **un avis critique** sur les questions et résolutions proposées par le syndic, pouvant même demander des corrections voire sa suppression.
- ✓ Le conseil syndical **devra vérifier toutes questions et résolutions** dites « obligatoires » qui se réfèrent à une disposition légale ou réglementaire.
- ✓ Il faudra vérifier que les majorités des résolutions requises et précisées par le syndic sont bien celles prévues par la loi.
- ✓ Si l'assemblée générale ne va pas désigner pour un deuxième mandat le syndic en place, il faut prévoir que l'assemblée générale **se tienne en dehors du bureau du syndic**.

# QUESTIONS/REPOUNSES



# L'ELABORATION DU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX



# LE CONTRÔLE FINANCIER DU FONDS DE TRAVAUX

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE									
Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2018	Exercice clos 2019	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2018	Exercice clos 2019
<b>51 BANQUES</b>					<b>10 PROVISIONS ET AVANCES</b>				
1 COMPTE SEPARÉ - SDC LES 3 PORTES			191 257,80	123 377,38	102 Provisions pour trav. décidés				
4 CECOP - LES TROIS PORTES			35 818,53	54 037,07	103 Avances				
					1 Avance de trésorerie			44 000,94	44 000,94
					105 Fonds de travaux				
					1 Fonds de travaux			35 818,76	54 037,30
					<b>12 SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX</b>			58 038,97	58 688,71
<b>Trésorerie disponible : Total I</b>			<b>227 076,33</b>	<b>177 414,45</b>	<b>Trésorerie disponible : Total I</b>			<b>137 858,67</b>	<b>156 726,95</b>

# LE CONTRÔLE FINANCIER DU FONDS DE TRAVAUX

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE									
Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2018	Exercice clos 2019	Libellé	Bt	Es	Exercice précédent approuvé 2018	Exercice clos 2019
<b>51 BANQUES</b>					<b>10 PROVISIONS ET AVANCES</b>				
1 COMPTE SEPRE - SDC LES 3 PORTES			191 257,80	123 377,38	102 Provisions pour trav. décidés				
4 CECOP - LES TROIS PORTES			35 818,53	54 037,07	103 Avances				
					1 Avance de trésorerie			44 000,94	44 000,94
					105 Fonds de travaux				
					1 Fonds de travaux			35 818,76	54 037,30
					<b>12 SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX</b>			58 038,97	58 688,71
<b>Trésorerie disponible : Total I</b>			<b>227 076,33</b>	<b>177 414,45</b>	<b>Trésorerie disponible : Total I</b>			<b>137 858,67</b>	<b>156 726,95</b>

# LES TARES DU FONDS DE TRAVAUX

- Le fonds de travaux peut être utilisé pour **tous travaux votés en assemblée générale**, créant un abus de son usage
- La cotisation minimale de 5% est souvent considérée **comme le taux légal** imposé, n'incitant pas les copropriétaires à voter un montant plus important
- La cotisation du fonds travaux exprimée en fonction du fonds travaux n'est pas logique car **l'objectif est de réduire le budget prévisionnel**
- Estimer le taux du fonds travaux en fonction du montant prévisionnel **n'est pas cohérent**
- Les syndicats **ne savent pas gérer** les fonds travaux que ce soit sur le volet financier et surtout comptable
- Le projet de la cotisation du fonds travaux accolé au plan pluriannuel de travaux a été **retoqué par le conseil d'état**

# LES NOUVELLES MESURES ISSUES DE LA LOI « CLIMAT ET RÉSILIENCE »

Dispositifs qui entreront en vigueur de manière **progressive** à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 en fonction du nombre de lots qui composent la copropriété.

+ de 200 lots	1 <sup>er</sup> janvier 2023
entre 51 et 200 lots	1 <sup>er</sup> janvier 2024
au plus 50 lots	1 <sup>er</sup> janvier 2025

Les copropriétés dont la date de réception de travaux de construction est supérieure à 15 ans ont l'obligation de réaliser **un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT)** qui doit être actualisé tous les 10 ans.

Ce projet de plan pluriannuel doit être établi à partir soit :

- **d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble accompagnée d'un diagnostic de performance énergétique (DPE)**
- **d'un diagnostic technique global (DTG)**

# LES NOUVELLES MESURES ISSUES DE LA LOI « CLIMAT ET RÉSILIENCE »

d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble  
+  
un diagnostic de performance énergétique (DPE)

SOIT

d'un diagnostic technique global (DTG)

**projet** de plan pluriannuel de travaux

Elaboration de plan pluriannuel de travaux (scenarios)

Assemblée générale

vote

**Le plan pluriannuel de travaux**

## CE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX DEVRA METTRE EN EXERGUE :

1° La liste des travaux nécessaires à :

- . la sauvegarde de l'immeuble,
- . la préservation de la santé et de la sécurité des occupants,
- . à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

## CE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DEVRA :

Etre soumis à l'assemblée générale afin d'être validé, de manière **totale ou partielle**, à la majorité de l'article 24.

S'il n'est pas adopté, il devra être représenté **à chaque assemblée générale**.

# LA COTISATION ANNUELLE MINIMUM DU FONDS DE TRAVAUX NE PEUT ÊTRE INFÉRIEURE :

**NI** 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté

**NI** 5 % du budget prévisionnel



si 2,5 % du montant du PPT  $>$  à 5 % du budget prévisionnel :

2,5 % du plan pluriannuel de travaux



si 2,5 % du montant du PPT  $<$  à 5 % du budget prévisionnel :

5 % du budget prévisionnel

**BUDGET PRÉVISIONNEL : 500 000 €**

**PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX : 850 000 €**

Cotisation annuelle minimum du fonds de travaux à prendre en considération:

5 % du budget prévisionnel (500 000 €) égal 25 000 €

2,5 % du plan pluriannuel de travaux (850 000 €) égal 21 250 €

5 % du budget prévisionnel reste la référence

**BUDGET PRÉVISIONNEL : 300 000 €**

**PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX : 850 000 €**

Cotisation annuelle minimum du fonds de travaux à prendre en considération:

- 5 % du budget prévisionnel (300 000 €) égal 15 000 €
- 2,5 % du plan pluriannuel de travaux (850 000 €) égal 21 250 €

✓ 2,5 % du plan pluriannuel de travaux

# LES POUVOIRS DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL



# LES POUVOIRS SPÉCIFIQUES DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

- ❖ Il revient au conseil syndical au cours d'une réunion privée de nommer son Président parmi ses membres (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

## Convocation d'une assemblée générale en cas d'empêchement du syndic

L'article 18, chapitre V, prévoit qu'en **cas d'empêchement du syndic**, le président du conseil syndical est habilité à convoquer une assemblée générale afin de désigner un nouveau syndic.

- Les causes d'empêchement peuvent être la perte de la carte professionnelle de gestion, de l'assurance de la garantie financière ou de l'assurance de la responsabilité civile, ou bien encore en cas de décès ou de liquidation du cabinet.
- Cette prérogative impose un préalable incontournable qui est que le président du conseil syndical dispose des coordonnées civiles et postales des copropriétaires.

# LES POUVOIRS SPÉCIFIQUES DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

## Récupération des fonds et archives du syndicat des copropriétaires:

Si l'ancien syndic ne s'exécute pas dans les délais, le président du conseil syndical peut saisir le président du Tribunal judiciaire pour faire condamner le **sortant sous astreinte à la restitution des fonds et des divers documents du syndicat.**

- Cette disposition résulte de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise « *Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.* »

# LES POUVOIRS SPÉCIFIQUES DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

## **Récupération des pouvoirs sans indication du nom du mandataire**

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 précise que lorsque le syndic reçoit des mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même au mandataire qu'il a choisi.

L'article 15-1 dans le décret du 17 mars 1967 précise que dans ce cas, le syndic **doit impérativement remettre ces pouvoirs en début de réunion :**

- au président du conseil syndical,
- Ou, à défaut, au président de séance.

Ce dernier devra désigner parmi les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale ceux qui exerceront cette délégation de vote.

# LES POUVOIRS SPÉCIFIQUES DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

## Possibilités d'engager une action à l'encontre du syndic

L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 donne un pouvoir au président du conseil syndical **d'engager une action judiciaire à l'encontre du syndic** en place à partir du moment où il a obtenu au préalable un mandat de l'assemblée générale.

Il est impératif que l'assemblée générale donne un mandat au président du conseil syndical sur des faits clairs qui justifient une action judiciaire en réparation.

L'assemblée générale peut valider l'action judiciaire tout en accordant au conseil syndical **un délai** lui permettant de régler le litige à l'amiable avec le syndic.

Le président du conseil syndical devra démontrer que le « **bénéfice-gain** » est possible, sachant que des dommages et intérêts peuvent être prononcés au profit de la copropriété.

*Même si à « l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic **est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.** »*

L'objet de cette mesure est avant tout de mettre dans les mains du conseil syndical et de son président « une arme de dissuasion » afin de rappeler au syndic qu'en cas de carence ou d'inaction de sa part, une action judiciaire pourra être engagée à son encontre avec une demande de réparation du préjudice subi.

# LES POUVOIRS SPÉCIFIQUES DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

## Possibilité d'action judiciaire en cas de refus par le syndic d'imputer les pénalités de retard

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 donne un pouvoir au président du conseil syndical de saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond **pour condamner le syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.**

Au-delà de ce dispositif innovant, qui donne au président du conseil syndical un pouvoir de coercition à l'égard du syndic, ce nouvel article de loi confirme que le président du conseil syndical peut agir même si le conseil syndical ne dispose pas de la personnalité morale.

# LES POUVOIRS SPÉCIFIQUES (DU PRÉSIDENT) DU CONSEIL SYNDICAL EN MATIÈRE DE RÉSILIATION DU CONTRAT DE SYNDIC

## 4 ÉTAPES

### ARTICLE 18 CHAPITRE 8

- 1) Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas **d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.**
- 2) Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de **cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.**
- 3) L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.
- 4) Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

# LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE



## LE VOTE PAR CORRESPONDANCE

### Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance **avant la tenue de l'assemblée générale**, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté.

Si la résolution objet du vote par correspondance **est amendée** en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement **est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.**

### Article 9 bis du décret du 17 Mars 1967

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est **réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.**

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi

## Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965

Les copropriétaires **peuvent participer** à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat.

### Article 13-1 du décret du 17 Mars 1967

L'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux **assemblées générales par visioconférence**, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. **Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.**

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent au moins transmettre leur voix et

# LA GESTION DES POUVOIRS SANS INDICATION DU NOM DU MANDATAIRE

- « Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut **ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même** aux mandataires qu'il choisit. » Article 22 de la loi du 10 juillet 1965

1) Le syndic doit remettre ces mandats **en début de réunion au président du conseil syndical** afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote.

2) « **En l'absence** du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat **au président de séance** désigné par l'assemblée générale. » Article 15-1 du décret du 17 mars 1967

➤ Disposition stratégique qui permet au conseil syndical de choisir les copropriétaires qui représenteront les pouvoirs des mandants.

# DES NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE POUVOIR

- Au-delà de quatre pouvoirs, le plafond de 5 % a été augmenté à **10 %** des voix.
- Les **époux copropriétaires** communs ou indivis d'un lot ont la possibilité de pouvoir recevoir personnellement des délégations de vote.
- Tout mandataire **peut subdéléguer** son pouvoir à une autre personne à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Cela implique notamment que les locataires pourront disposer d'un pouvoir par le biais d'une subdélégation.
- **Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider** l'assemblée générale :
  - 1° **Le syndic**, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
  - 2° **Les ascendants et descendants du syndic** ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
  - 3° **Les préposés du syndic**, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
  - 4° **Les ascendants et descendants des préposés du syndic** ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

Millièmes totaux de la copropriété : 10 000 °  
10 % = 1 000 °

Millièmes propres : 120 °



Pouvoirs 1 : 100 °

Pouvoirs 2 : 220 °

Pouvoirs 3 : 80 °

Pouvoirs 4 : 160 °

Pouvoirs 5 : 120 °



Nombre de millièmes représentés : 800 ° : **légal**

Millièmes propres : 120 °



Pouvoirs 1 : 420 °

Pouvoirs 2 : 370 °

Pouvoirs 3 : 380 °



Nombre de millièmes représentés : 1 290 °, soit 12,90 % **légal**

Millièmes propres : 120 °



Pouvoirs 1 : 320 °

Pouvoirs 2 : 270 °

Pouvoirs 3 : 180 °

Pouvoirs 4 : 120 °



Nombre de millièmes représentés : 1 010 °, **illégal**

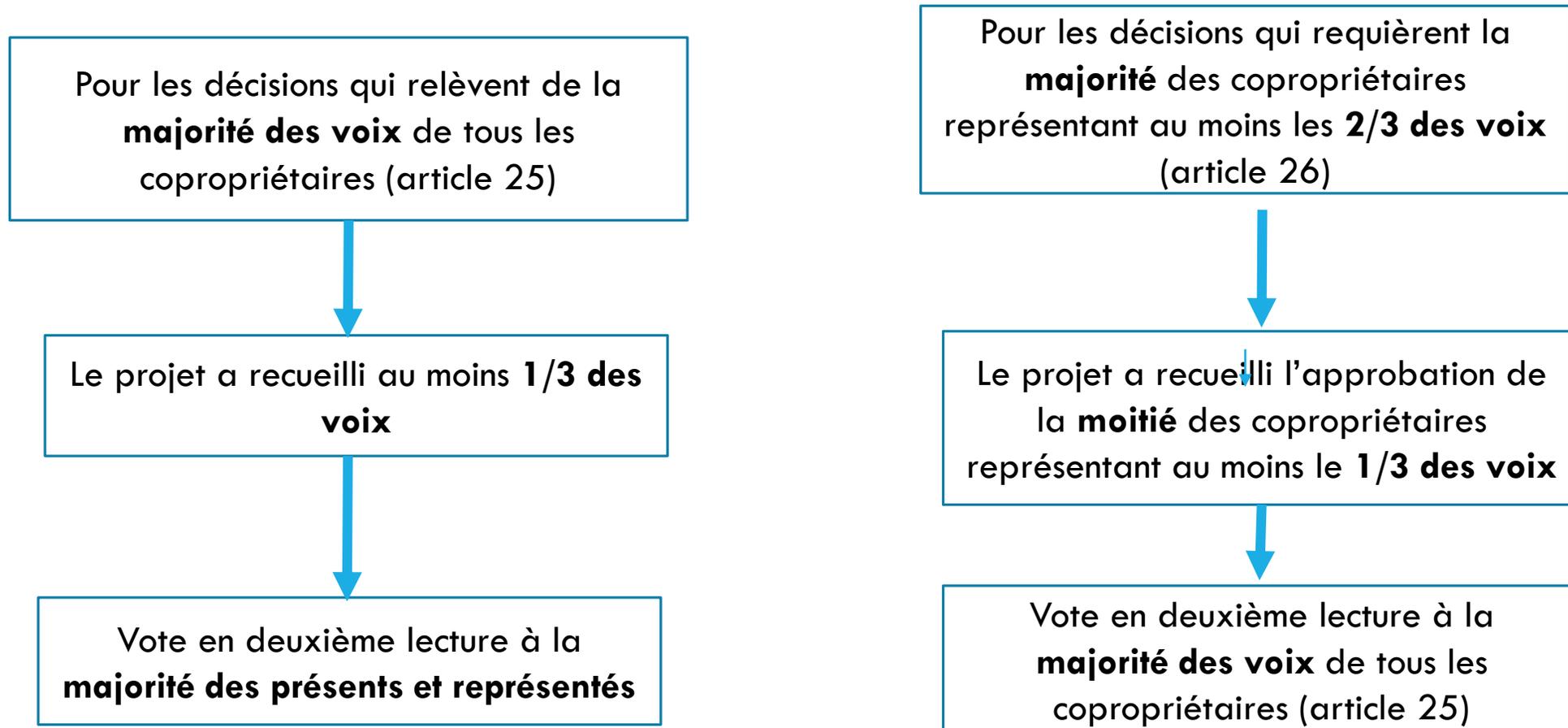
# LES RÈGLES À CONNAITRE EN COURS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Le syndic qui **ne peut pas être président de séance** n'a pas à intervenir dans les débats.
- Si le libellé de la question ne peut pas être modifié **la résolution peut quant à elle être totalement amendée** tout en restant dans le cadre de la question.
- Le conseil syndical devra contrôler que **les entrées et sorties des copropriétaires** ou représentants sont bien comptabilisées, sachant que ces données ont une incidence sur les prises de décisions.
- Il existe quatre majorités prévues par la loi du 10 juillet 1965 en matière de prise de décisions.

Art. 24	Art. 25	Art. 26	Art. 26
La majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires	La majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix	Unanimité
Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels  La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène	La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical  La délégation de pouvoirs au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires	La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes	Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble

## PASSERELLES DE VOTE EN DEUXIÈME LECTURE AU COURS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **Obligation de deuxième lecture** sans pouvoir reporter le vote à une prochaine assemblée générale dans les conditions suivantes :



# LES REGLES A CONNAITRE POUR UN PRESIDENT DE SEANCE EFFICACE



# LES RÈGLES À CONNAITRE POUR ÊTRE UN PRÉSIDENT DE SÉANCE EFFICACE

- Le syndic **ne peut pas être président de séance** mais peut être éventuellement secrétaire.
- Le président de séance **doit s'affirmer** en définissant un timing pour traiter les questions afin de pouvoir épuiser l'ordre du jour dans des délais convenables.
- Le président de séance peut **modifier le traitement des questions portées à l'ordre du jour** tout en garantissant une cohérence dans leur traitement.
- En cas de mise en concurrence des contrats de syndic, le président devra **inviter le sortant à sortir pour permettre aux concurrents de se présenter.**
- La passerelle de la deuxième lecture est utilisée uniquement **après avoir soumis aux votes des copropriétaires l'ensemble des candidatures.**

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.