

Sauvons les copropriétés

Ce qu'il faut changer

Table des matières

REMERCIEMENTS.....	7
PREFACE.....	9
PRESENTATION DES AUTEURS	15
PREAMBULE.....	17
INTRODUCTION	
DECOUVERTE DE LA COPROPRIETE	19
1.1. C'EST QUOI UNE COPROPRIETE ?	20
1.2. DIFFERENTS TYPES DE COPROPRIETES.....	21
1.3. UN PREMIER REGARD « PERÇANT »	22
PARTIE 1	
LE DECOR	31
2. REGLES DU JEU	32
2.1. UN PEU D'HISTOIRE	32
2.2. LA BIBLE : LA LOI DE 1965	34
2.3. LE REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	35
2.4. L'ETAT DE DIVISION	37
2.5. LE CARNET D'ENTRETIEN	38
2.6. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.....	39
2.7. L'ASSEMBLEE GENERALE	41
2.8. LE CONSEIL SYNDICAL	45
2.9. LA FONCTION SYNDIC	48
2.10. LA FONCTION GARDIEN.....	48
3. LES ACTEURS DE LA COPROPRIETE	51
3.1. LE GENITEUR : LE PROMOTEUR.....	51
3.2. LE PAYEUR : LE COPROPRIETAIRE.....	52
3.2.1. <i>Un statut très mal connu.....</i>	<i>52</i>
3.2.2. <i>La mosaïque des copropriétaires</i>	<i>54</i>
3.2.3. <i>L'esprit copropriétaire.....</i>	<i>55</i>
3.3. LE TUTEUR : LE SYNDIC	56
3.3.1. <i>Statut du syndic non professionnel.....</i>	<i>56</i>
3.3.2. <i>Statut de syndic professionnel</i>	<i>57</i>
3.3.3. <i>Contrat et rémunération du syndic.....</i>	<i>58</i>
3.3.4. <i>Organisation fonction syndic en cabinet</i>	<i>60</i>
3.3.5. <i>Organisation générale des cabinets.....</i>	<i>61</i>

3.3.6.	<i>Panorama du marché</i>	62
3.3.7.	<i>Organisation de branche</i>	63
3.4.	L'ELU : LE CONSEILLER SYNDICAL	63
3.5.	LA VIGIE : LE GARDIEN	66
3.6.	L'INTRUS : LE LOCATAIRE.....	68
3.7.	LES SECONDS ROLES.....	69
3.7.1.	<i>Le notaire</i>	69
3.7.2.	<i>Les experts</i>	70
3.7.3.	<i>Les banques</i>	71
3.7.4.	<i>Les assureurs</i>	72
3.7.5.	<i>Les associations de conseil et d'assistance</i>	73
3.7.6.	<i>La gazette</i>	74
3.7.7.	<i>Les anges gardiens</i>	75
3.7.8.	<i>Le Plan Bâtiment Grenelle – Chantier Copropriété</i>	77

PARTIE 2

SCENARIO ET JEU DES ACTEURS79

4. LE MODELE DE GESTION80

4.1.	GESTION : PRINCIPES GENERAUX.....	80
4.2.	MODELE SYNDIC NON PROFESSIONNEL.....	82
4.3.	MODELE SYNDICAT COOPERATIF	83
4.4.	MODELE SYNDIC PROFESSIONNEL.....	84

5. GESTION COURANTE.....88

5.1.	GESTION DES ACHATS	88
5.2.	GESTION DES CONTRATS.....	91
5.3.	GESTION DES DESORDRES ET PANNES.....	92
5.4.	GESTION DU PERSONNEL	93
5.5.	GESTION DES COMPTES COPROPRIETAIRES	99
5.6.	COMPTABILITE	100
5.7.	GESTION FINANCIERE	106
5.8.	GESTION JURIDIQUE, GARANTIES RECOURS.....	109

6. LA GESTION DES TRAVAUX.....112

6.1.	PRINCIPE GENERAUX	112
6.2.	ETABLISSEMENT DU CAHIER DES CHARGES.....	112
6.3.	CONSULTATION OUVERTE.....	113
6.4.	VOTE DES TRAVAUX.....	114
6.5.	FINANCEMENT DES TRAVAUX	115
6.6.	SUIVI DES TRAVAUX.....	116
6.7.	COMPTABILITE DES TRAVAUX	116
6.8.	LES PRATIQUES CONSTATEES.....	117

6.9.	PROBLEMATIQUE RENOVATION ENERGETIQUE	118
7.	CONTROLE DE GESTION	120
7.1.	PRINCIPES.....	120
7.2.	ORGANISATION DU CONTROLE DE GESTION.....	120
7.3.	PRATIQUES OBSERVEES	122
7.4.	ATTITUDE DU SYNDIC.....	124
7.5.	INTERET DU CONTROLE DE GESTION	125
7.6.	NECESSITE D'UN CONTROLE EXTERNE.....	126
8.	LA GOUVERNANCE	128
8.1.	ABSENCE D'IDENTITE ET DE REFERENCEMENT	128
8.2.	PROBLEMATIQUE DU STATUT	129
8.3.	DEFICITS D'INFORMATION	130
8.3.1.	<i>Inventaire</i>	130
8.3.2.	<i>Lisibilité et exhaustivité des comptes</i>	131
8.4.	PROCESSUS DE DECISION	133
8.5.	RYTHME ET DELAIS	136
8.6.	REGLES DE MAJORITE	139
8.7.	ABSENCE DE MAITRISE D'OUVRAGE.....	140
8.8.	RESOLUTION DES LITIGES	142

PARTIE 3

ENTRACTE : AILLEURS ?..... 147

9.	AILLEURS ?	148
9.1.	BELGIQUE	148
9.2.	ITALIE.....	150
9.3.	ESPAGNE	151
9.4.	ALLEMAGNE.....	153
9.5.	SUISSE	154
9.6.	FINLANDE.....	156
9.7.	ANGLETERRE	157
9.8.	AUSTRALIE	158
9.9.	QUEBEC.....	159
9.10.	CARNET DE VOYAGE	161

PARTIE 4

NOTRE SCENARIO..... 163

10. NECESSITE D'UNE REFORME GLOBALE..... 164

11. STATUT..... 166

11.1.	SOCIETE DE COPROPRIETE.....	166
-------	-----------------------------	-----

11.2.	TIRER LES ENSEIGNEMENTS DU PASSE.....	168
11.3.	CONSEQUENCES DU STATUT DE SOCIETE.....	169
11.4.	DOCUMENTS CONSTITUTIFS	170
11.5.	DOCUMENTS OPERATIONNELS	172
12.	GOVERNANCE	174
12.1.	ORGANES DE LA SOCIETE	174
12.2.	ASSEMBLEE GENERALE	175
12.3.	CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	179
12.4.	LITIGES ET ARBITRAGES	181
13.	MODELE DE GESTION	182
13.1.	CHANGER LES REGLES DU JEU, REDISTRIBUER LES ROLES	182
13.2.	STRATEGIE ET POLITIQUE GENERALE	185
13.3.	GESTION DES COMPTES COPROPRIETAIRES	187
13.4.	GESTION COURANTE : ACHATS ET CONTRATS	188
13.5.	GESTION AU QUOTIDIEN – DEPANNAGE	189
13.6.	COMPTABILITE	190
13.7.	GESTION FINANCIERE	194
13.8.	GESTION DU PERSONNEL	197
13.9.	GESTION PREVISIONNELLE DE L'ENTRETIEN	199
13.10.	E-ADMINISTRATION ET COMMUNICATION.....	200
14.	CONTROLE DE GESTION	202
14.1.	BESOIN	202
14.2.	MISE EN ŒUVRE.....	202
14.3.	ANALYSES STATISTIQUES	203
PARTIE 5		
DECLIN OU RENAISSANCE ?.....		205
15.	DECLIN	205
15.1.	VERS LE DECLIN.....	206
15.2.	RENAISSANCE.....	209
15.3.	COMMENT JOUER LA RELANCE ?	216
15.4.	EST-CE JOUABLE ?	218
15.5.	IMPACTS	221
15.6.	MESURES TRANSITOIRES	224
15.7.	EPILOGUE	227
REFERENCES		231