

Syndic

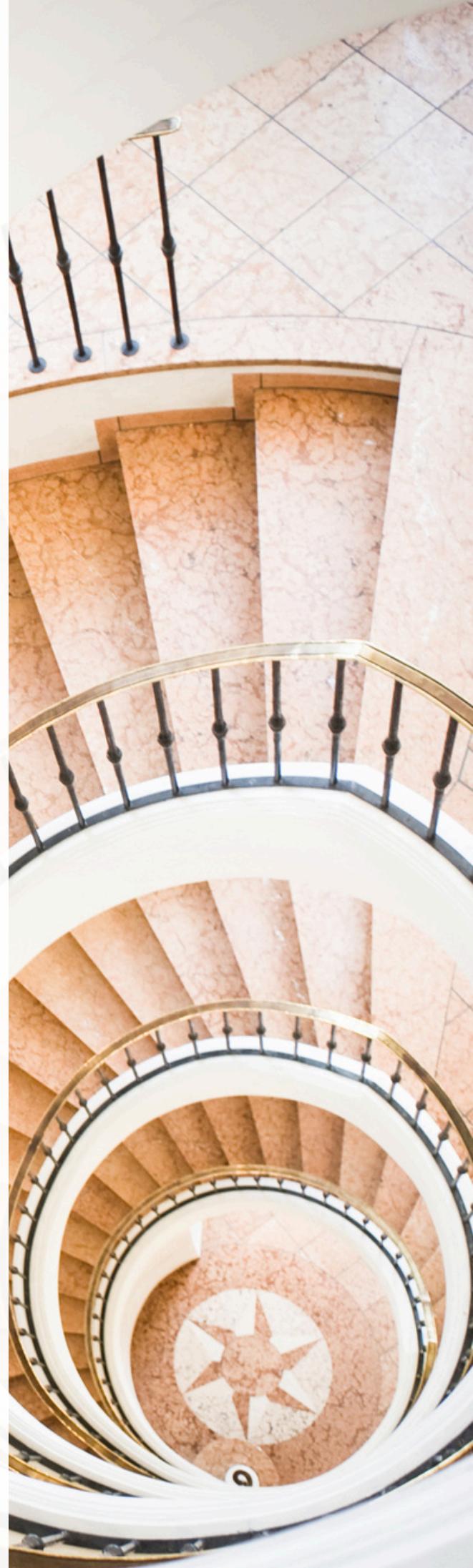
 **Oxeon**

**VOTRE COPROPRIÉTÉ,
ENTRE DE BONNES MAINS.**

myoxeon.com



- 3 La mission du syndic
- 7 Bien choisir son syndic
- 11 Changer de syndic
- 16 Oxeon Syndic





Mission

Mission du syndic

Le Syndic de copropriété joue **un rôle majeur** puisqu'il représente l'ensemble des copropriétaires.

Il est en charge de la **convocation et tenue des assemblées générales**, la surveillance du **respect du règlement de copropriété** ainsi que des décisions prises en assemblée.

Il est également responsable de **l'exécution des prestations** incombant à l'entretien de votre immeuble et la tenue de la comptabilité du syndicat.

Il a pour devoir de **conseiller, assister et informer** le syndicat des copropriétaires sur les améliorations, réparations ou entretiens qui seront à venir sur leur copropriété, ainsi **il doit être transparent** vis à vis de l'exécution de la mission qui lui est confiée.

Il veille aussi bien au **bon fonctionnement de votre copropriété** qu' à **votre bien-être** et celui des autres copropriétaires.

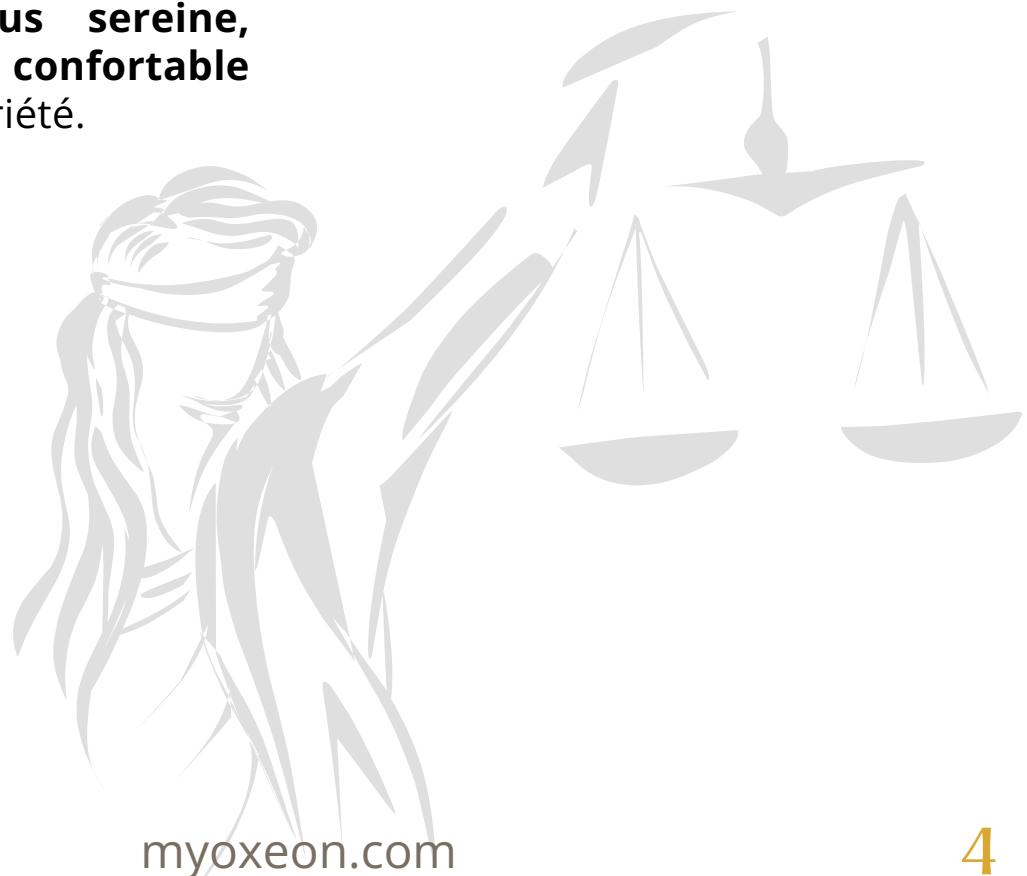
L'étendue de ses responsabilités

Syndic demande **une rigueur et une variété de compétences** souvent sous estimées de la part des copropriétaires. Il doit jongler entre la gestion des travaux de rénovation, l'entretien des lieux communs et toutes les tâches administratives de gestion courante telle que la comptabilité, les contacts clients, la gestion de sinistres et bien d'autres...

Le bon fonctionnement d'une copropriété passe par la capacité de son syndic à négocier des accords avec des fournisseurs, prestataires ou assureurs pour permettre aux copropriétaires de **vivre de la manière la plus sereine, économique et confortable** dans leur copropriété.

Il est responsable du **respect du budget annuel** qu'il doit chaque année élaborer et présenter en assemblée générale en anticipant les diverses dépenses à venir.

Il est également **représentant légal de la copropriété** vis à vis de la justice et des institutions, il a donc pour mission de faire en sorte que les travaux, incidents ou autre n'aillettent pas à l'encontre de tiers extérieurs sans quoi il engagerait sa responsabilité ainsi que celle des copropriétaires.



Votre syndic ne répond pas à vos attentes ?

Il est courant de voir des copropriétaires insatisfaits des prestations de leur syndic mais qui ne savent pas forcément **quels recours ils ont à leur disposition pour le révoquer.**

Il est important de distinguer les différents acteurs, **le syndic représente la copropriété en tant que bien** alors que les copropriétaires sont eux représentés par le conseil syndical en tant qu'individus.

Si votre syndic entreprend des actions qui vont à l'encontre des décisions d'AG ou bien **qu'il manque à ses devoirs et ne répond pas à vos sollicitations**, vous devez en informer le conseil syndical.

Dans le cas où le syndic refuse de répondre de ses actes, **une mise en demeure peut être envoyée par lettre recommandée** jusqu'à ce que procédure s'en suive.

Il vous sera alors possible de **destituer le syndic de ses fonctions**, néanmoins les procédures sont longues et une faute peut s'avérer difficile à présenter en justice.

Nous vous invitons alors à patienter et **réfléchir calmement au choix d'un nouveau syndic.**



Votre syndic pratique des facturations abusives ?

Chaque année le syndic doit **rendre compte de sa gestion**, vous devez impérativement vérifier toutes les notes de frais afin de voir si elles correspondent au travail réellement effectué **avant de donner quitus au syndic.**

Il est facile de **facturer un travail fictif ou amplifié** ou bien de facturer une visite lorsqu'aucun membre du conseil syndical n'est présent pour en attester.

Dans votre mandat de syndic, vous avez accès à **toutes les prestations incluses au forfait de base.** Il comprend normalement l'organisation de l'AG, la gestion des sinistres et des archives, l'entretien des immeubles, etc.

À titre d'exemple facturer des honoraires de gestion pour **une réparation ou même le changement de nom sur une sonnette est abusif car cela rentre dans le cadre de sa mission.**

Gardez toujours un œil sur les tarifs des prestations facturées à l'heure afin de **ne pas vous retrouver avec des notes bien supérieures à la normale.**

À défaut du respect des engagements stipulés au mandat, **informez-en le conseil syndical.**





choisir

Bien choisir son syndic

Analyser les devis.

La loi ALUR impose une mise en concurrence, une copropriété peut **alors demander différents devis à des syndics**. Veillez à ce que des derniers présentent clairement les prestations qui sont incluses dans le forfait annuel ainsi que les prestations particulières précises accompagnées de leurs tarifs. Vous devez prêter attention à toutes les dénominations employées.

Il est assez courant que des prestations **censées être comprises dans le forfait** de base fassent l'objet d'une facturation additionnelle en fin d'année.

C'est une pratique qui peut rapidement augmenter la rémunération annuelle du syndic **si personne ne la remarque et s'y oppose en fin d'année**.

Par ailleurs, la mention « frais administratifs » doit faire l'objet d'un justificatif plus complet car des agences placent dans ces frais **des prestations que vous ne devriez pas payer**, c'est pourquoi tout doit en théorie être inscrit clairement sur le contrat.



Prix et qualité de services.

Lorsqu'on souhaite changer de syndic, le premier réflexe est de comparer les prix, néanmoins **il est important de ne pas s'emporter** face à une offre trop alléchante.

En effet certains syndics pratiquent des **prix extrêmement bas** vous pouvez vite recevoir le retour de manivelle : délais de réponse considérables, choix des artisans au moins cher, peu de visites d'immeubles, honoraires de déplacements astronomiques...

Pensez donc à **multiplier les devis** afin de voir si une offre n'est pas 20 ou 30% en dessous de ce que la majeure partie des syndics vous proposent.

C'est à vous de voir.

Veiller aux engagements.

Au delà des prestations que vous propose un syndic, il est crucial de considérer d'autres éléments tel que **la hausse des tarifs d'une année sur l'autre**. Elle doit être stipulée sur le contrat et indexée sur un indice précis, sans quoi **le syndic pourrait très bien augmenter ses tarifs sans motif valable**.

Vous devez surtout **prendre en compte la durée du contrat** qui vous est proposée, c'est à dire le nombre d'années durant lesquelles vous serez engagés auprès du syndic.

La plupart des syndics vous proposeront un contrat de 3 ans mais vous pouvez très bien **négocier une durée d'un an afin de juger** par vous même si ce qu'il vous promet se reflète sur le terrain. L'année suivante vous pourrez alors partir sur trois ans l'esprit serein.

Changer

Comment changer de syndic

Pour changer de syndic de copropriété il faut **attendre l'arrivée à échéance du mandat en cours**, ou plus rarement, révoquer le syndic suite à une « faute grave » qu'il est souvent difficile à justifier ou faire valoir.

Tous les 3 ans (durée maximale d'un mandat) **il est normalement obligatoire de réaliser une « mise en concurrence »**, organisée par le conseil syndical. Malheureusement si cela n'est pas fait en temps et en heure, certaines copropriétés se voient continuer avec des syndics faute de nouvelle solution à présenter.

Initier le changement.

L'article 10 du décret du 17 mars 1967 stipule que le changement de syndic débute par **inscrire le changement à l'ordre du jour d'une assemblée générale**. Faites attention au délai puisque l'assemblée générale du vote doit se tenir avant la fin du mandat du syndic actuel. Il est recommandé de tenir l'AG au moins un mois avant.



Anticiper.

Il est obligatoire de **respecter les délais de prévenance** pour la mise à l'ordre du jour.

En effet une convocation d'assemblée générale doit être reçue 21 jours avant sa tenue auquel s'ajoute le temps de préparation de l'ordre du jour.

Comptez également le temps de faire une mise en concurrence avec le conseil syndical.

Afin de vous affranchir de toute problématique de non prise en compte de votre demande, il est indispensable d'**envoyer la demande par lettre recommandée avec accusé de réception** à votre syndic.

Assurez vous que **votre demande respecte le cadre réglementaire** afin d'éviter toute contradiction pouvant conduire à l'annulation de la décision (exemple : question formulée sur le renouvellement de l'ancien syndic).

Définir des critères.

Il est indispensable de **formuler clairement l'objectif de vote** et les conditions associées pour la mise en place du nouveau syndic afin d'éviter tout risque d'erreur ou de remise en question de l'opération le jour du vote: durée du contrat, date de prise d'effet, noms des candidats, etc.

Élection.

Le nouveau syndicat est élu selon l'article 25 soit **la majorité des voix de TOUS les copropriétaires**, cependant si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un second vote à la majorité simple de l'article 24

Passation.

Le délai de transmission varie d'un à trois mois, dans ce délai l'ancien syndic transfère l'ensemble des éléments de gestion de la copropriété : documents et archives, en particulier en ce qui concerne les comptes (total des fonds immédiatement disponibles).

Changer de Syndic

L'essentiel en 5 étapes :

1. Quand changer ?

Un mandat de syndic a une **durée comprise entre 1 et 3 ans**, vous pouvez donc changer à l'échéance du mandat.

Ou exceptionnellement pour faute grave, mais difficile à prouver.

2. Organiser une mise en concurrence.

En tant que copropriétaire vous pouvez demander un devis à une agence immobilière et **faire inscrire sa candidature à l'ordre du jour** de votre prochaine AG.

3. Comment initier le changement ?

Envoyer une demande en **recommandé avec accusé de réception** contenant la proposition de mandat et une lettre signifiant que vous demandez à ajouter cette résolution.

4. Respecter les délais

Convocation d'AG : reçue 21 jours avant la date de l'AG. Anticiper donc le temps pour préparer l'ordre du jour et la mise en concurrence, dans l'idéal **envoyez votre recommandé 2 mois avant l'AG**.

5. Élection du nouveau syndic

L'élection du syndic est votée à l'Article 25 : majorité de tous les copropriétaires. Si au moins $\frac{1}{3}$ des voix → second vote possible à la majorité simple de l'Article 24 : majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Pour d'avantages de détails,
[téléchargez notre brochure](#) sur :

myoxeon.com



VOTRE COPROPRIÉTÉ, ENTRE DE BONNES MAINS.

Nous croyons en un avenir où chaque copropriétaire puisse **vivre sans les frustrations et déceptions** souvent associées à la gestion de leur copropriété.

Conscients des difficultés et des péripéties que vous vivez au quotidien nous avons choisi d'axer la gestion de votre propriété sur **3 piliers essentiels** :

- **La réactivité de nos collaborateurs**, en leur mettant à disposition des outils dernières générations pour identifier, comprendre et répondre rapidement à vos sollicitations.
- **La transparence de nos actions**, vous avez accès à tout moment aux dernières visites, constatations et pistes d'améliorations à apporter à votre copropriété.
- **Un accompagnement long terme**, en veillant à ce que chaque réparation ou entretien soit effectué avec soin en temps et en heure et qu'aucune source potentielle de problème ne soit négligée.

Oxeon c'est une équipe de professionnels construite autour de différentes spécialisations, la **gestion comptable et administrative** d'une part mais aussi et surtout une équipe de **techniciens du bâtiment** de l'autre.

A qui s'adresse Oxeon ?

À tous les copropriétaires **souhaitant marquer un tournant significatif** dans la gestion et la conservation de leur patrimoine.

Des copropriétaires conscients de l'**enjeu que représente une bonne gestion** administrative et surtout technique de leur immeuble, qui ne veulent plus subir de négligence ou lenteur des réparations et veulent opter pour **un accompagnement terrain qualitatif**.

À l'aube d'une décennie de grands travaux autour de la **rénovation énergétique**, notre ligne directrice est de permettre à chaque copropriété d'**anticiper les travaux** et de lui **proposer des solutions innovantes et cohérentes** grâce à une réelle maîtrise du bâtiment.

Prouver + que promettre.

Chez Oxeon, **nous ne nous contentons pas de rêver**. Nous agissons pour délivrer une gestion dans laquelle **chaque décision joue en faveur de la valorisation de votre patrimoine** et de l'harmonie au sein de votre copropriété.

Nous vous invitons à nous rejoindre dans cette aventure et oser imaginer un **nouveau chapitre pour votre copropriété**, où votre satisfaction devient une priorité et où vos péripéties ne sont que de lointains souvenirs.

Osez rêver avec nous, et ensemble, nous façonnons l'avenir de la copropriété.

A large, handwritten signature in black ink, appearing to read "Geoffrey Noyerie", is positioned in the lower right corner of the page.