

S O M M A I R E

Introduction à la 5^e édition	9
Introduction à la 1^{re} édition	10
Première partie :	
L'INDISPENSABLE CONSEIL SYNDICAL	
<i>Chapitre 1</i> : « À quoi ça sert de payer un syndic si nous devons faire son travail ? »	12
<i>Chapitre 2</i> : Quel que soit le type de copropriété, le Conseil Syndical est toujours indispensable	14
Deuxième partie :	
LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL	
<i>Chapitre 3</i> : Le Conseil Syndical et la loi	18
<i>Chapitre 4</i> : Le fonctionnement pratique du Conseil Syndical	37
<i>Chapitre 5</i> : Le fonctionnement psychologique du Conseil Syndical	45
<i>Chapitre 6</i> : Que faire (et ne pas faire) quand on est minoritaire dans un Conseil Syndical complaisant à l'égard du syndic ?	55
<i>Chapitre 7</i> : Les copropriétaires minoritaires exclus du Conseil Syndical	62
<i>Chapitre 8</i> : Le Conseil Syndical et le syndic	65
Troisième partie :	
COMMENT FAIRE FACILEMENT LE CONTRÔLE DES COMPTES ET DES DÉPENSES SANS ÊTRE COMPTABLE	
<i>Chapitre 9</i> : Le contrôle des dépenses	75
<i>Chapitre 10</i> : Le contrôle des recettes	89

<i>Chapitre 11</i> : Le contrôle de la « situation de trésorerie » et de l'état des dettes et des créances	92
<i>Chapitre 12</i> : Le conseil syndical et les nouvelles règles comptables	104
<i>Chapitre 13</i> : Le budget prévisionnel et la maîtrise des charges : l'élaborer, le suivre	108
<i>Chapitre 14</i> : Comment contrôler et négocier les prix ?	111

Quatrième partie :**COMMENT CONTRÔLER LA NÉGOCIATION
ET LE SUIVI DES CONTRATS CONCERNANT
LA COPROPRIÉTÉ**

<i>Chapitre 15</i> : Généralités sur les contrats	115
<i>Chapitre 16</i> : Quels sont les problèmes principaux que l'on rencontre dans les contrats et comment les résoudre ?	120
<i>Chapitre 17</i> : Connaître et contrôler les contrats de chauffage	125
<i>Chapitre 18</i> : Ascenseur : nouveau décret ; nouveau contrat ; le conseil syndical en première ligne	140
<i>Chapitre 19</i> : Le contrat de syndic et les honoraires de gestion courante et particulière	156
<i>Chapitre 20</i> : Les contrats de nettoyage et de sortie des poubelles	190
<i>Chapitre 21</i> : Savoir contrôler son contrat d'assurance multirisques immeuble	191
<i>Chapitre 22</i> : L'entretien des espaces verts	197
<i>Chapitre 23</i> : Les contrats d'électricité	199
<i>Chapitre 24</i> : Les contrats utiles et inutiles	202

Cinquième partie :**LE CONSEIL SYNDICAL
ET LE PERSONNEL D'IMMEUBLE**

<i>Chapitre 25</i> : Les notions essentielles concernant la gestion du personnel d'immeuble	205
<i>Chapitre 26</i> : Recueil des erreurs commises par les syndics en matière de gestion du personnel d'immeuble	218
<i>Chapitre 27</i> : Le Document Unique d'Évaluation des Risques ou : la sécurité et la santé des employés d'immeuble	224

SOMMAIRE **5****Sixième partie :****LES PETITS, MOYENS ET GROS TRAVAUX**

Chapitre 28 : Le contrôle des petits et moyens travaux en copropriété **230**

Chapitre 29 : Le Conseil Syndical et le contrôle des gros travaux **236**

Chapitre 30 : Le Conseil Syndical et le carnet d'entretien (loi du 13 décembre 2000) **241**

Septième partie :**SANTÉ ET SÉCURITÉ EN COPROPRIÉTÉ**

Chapitre 31 : Les diagnostics immobiliers et la copropriété : les bons réflexes **246**

Chapitre 32 : La vraie sécurité des ascenseurs ou comment éviter les pièces et surcoûts **253**

Chapitre 33 : La légionellose en copropriété **264**

Huitième partie :**LE SUIVI DES CONSOMMATIONS**

Chapitre 34 : L'indispensable gestion de l'eau **270**

Chapitre 35 : Savoir analyser l'évolution des consommations de votre copropriété **281**

Neuvième partie :**LE CONSEIL SYNDICAL ET LE SUIVI DES IMPAYÉS**

Chapitre 36 : Mettre en place une « politique » de recouvrement **289**

Chapitre 37 : Le déroulement des procédures de recouvrement **294**

Chapitre 38 : Comment contrôler l'exécution d'un jugement ou d'un titre exécutoire ? **299**

Dixième partie :**LE CONSEIL SYNDICAL ET LE SYNDIC**

Chapitre 39 : Le Conseil Syndical et l'assistance au syndic **308**

Chapitre 40 : Le Conseil Syndical et le choix d'un « bon » syndic **310**

Onzième partie :**DIVERS**

<i>Chapitre 41</i> : Le Conseil Syndical et la mise à jour des règlements de copropriété	318
<i>Chapitre 42</i> : Le Conseil Syndical des copropriétés en difficulté : comment peut-il agir efficacement ?	321

Annexes

1. Articles de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 concernant le Conseil Syndical	326
2. Modèle de règlement de fonctionnement d'un Conseil Syndical	332
3. Faire un référé sans avocat au Tribunal de Grande Instance	334
4. Comment se procurer la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble ?	336
5. Copropriété-Services	337
6. Ce que l'ARC peut apporter aux conseils syndicaux	339
7. Catalogue des guides de l'ARC	340
Index	343