

Etre
syndic
bénévole
en toute sécurité

avec l' **ARC**



Association
des Responsables
de Copropriété

SOMMAIRE

I- Pourquoi devient-on syndic bénévole ?

1. Les raisons économiques.
2. Les raisons liées à la qualité de gestion des professionnels.

II- Réponses à quelques «objections» concernant les syndicats bénévoles

1. Le traitement des impayés.
2. Les «**garanties**» du syndic bénévole.
3. Les compétences.
4. La comptabilité.

III- Les services mis en place par l'ARC pour faciliter et sécuriser entièrement la gestion des syndicats bénévoles

1. La possibilité de trouver des réponses à toutes les questions techniques, juridiques, comptables, financières ou autres.
2. Une documentation complète à disposition.
3. L'accès à une formation «**continue**».
4. L'aide à la tenue de la comptabilité de la copropriété.
5. L'aide à la gestion des paies.
6. L'aide à la maîtrise des charges.
7. L'aide à la gestion des gros travaux.
8. L'aide à la réalisation d'appels d'offre.
9. Le bénéfice d'une assurance de Responsabilité Civile Professionnelle incluse dans l'adhésion.

IV- Adhérer à l'ARC

- 1- Comment procéder pour adhérer ?
- 2- Comment remplir votre contrat ?

I- Pourquoi devient-on syndic bénévole ?

Deux séries de raisons expliquent le fait qu'il y ait de plus en plus de syndics «**bénévoles**».

- **Les raisons économiques**
- **Les raisons liées à la qualité de gestion des professionnels.**

I. Raisons économiques.

Alors que les charges de copropriétés augmentent de façon continue et importante, les perspectives d'économie que le système de gestion directe permet de réaliser constituent la motivation principale.

Ces économies viennent non seulement de la suppression des honoraires et des frais excessifs de gestion, mais aussi :

- d'un meilleur contrôle des prix (négociation, relation avec des prestataires payés rapidement) ;
- d'un meilleur suivi des entreprises et des contrats ;
- d'une meilleure gestion (dite de proximité) des consommations d'eau, de chauffage, etc.

L'économie réalisée est au minimum de 30 % et peut aller jusqu'à 70 %.

2. Raisons liées à la qualité de gestion des professionnels

Par ailleurs, ce que les copropriétaires reprochent souvent à leur syndic professionnel, c'est leur «**absence**», leur temps de réaction très long, l'abandon de certains aspects de la gestion. Ces copropriétaires perdent beaucoup de temps à «**courir après leur syndic**», et donc à essayer de lui faire faire son travail.

Un jour, ils en viennent à se dire qu'ils iraient plus vite s'ils faisaient eux-mêmes le travail et qu'ils le feraient MIEUX. C'est la deuxième motivation qui explique le passage à la gestion directe.

Notons aussi que les syndics dits «**bénévoles**» peuvent être indemnisés pour le travail qu'ils font, ce qui permet à certains «**jeunes**» retraités, actifs modestes ou femmes sans travail de compléter leurs ressources, possibilité qui - par les temps qui courent - n'est pas du tout négligeable.

II- Réponses à quelques «objections» concernant les syndicats bénévoles

Tous ceux qui veulent gérer eux-mêmes leur copropriété ont à faire face à des arguments - pas toujours très bienveillants - destinés à les dissuader, eux et leurs voisins, de le faire. Il est important de répondre à ces arguments.

I. Le traitement des impayés

La première inexactitude est celle-ci : **«Avec un syndic bénévole, les copropriétaires ne vont pas payer leurs charges.»**

Or, non seulement il n'y a pas davantage d'impayés dans les copropriétés gérées par un bénévole mais on constate même qu'il y en a souvent beaucoup moins et que, par ailleurs, le délai pour mettre en place une procédure est plus rapide.

Les raisons sont les suivantes :

- a) les charges sont moins élevées ;
- b) le syndic bénévole intervient très vite en cas de retard de charges et, au besoin, va voir le débiteur ;
- c) lorsque les problèmes ne peuvent se résoudre, le syndic - avec l'aide de l'ARC - utilise les procédures judiciaires gratuites ou peu coûteuses.

Pour toutes ces raisons, les impayés sont non seulement moins importants mais surtout plus faciles à traiter quand il y a un syndic bénévole.

2. Les «garanties» du syndic bénévole

En second lieu, certains syndicats professionnels n'hésitent pas à créer de l'inquiétude en prétendant que les syndicats non professionnels ne présentent pas de garanties suffisantes puisque la loi ne les oblige pas à avoir une caution bancaire (pour les fonds détenus), ni une assurance de responsabilité civile.

Ceci est un faux problème pour les trois raisons suivantes :

- d'abord rappelons que la loi oblige les syndics non professionnels à ouvrir un **vrai** compte séparé **sans dérogation possible**, ce qui est la meilleure des garanties ;
- ensuite précisons que l'ARC a négocié une assurance de responsabilité pour ses adhérents syndics bénévoles qui est aussi performante (et même plus, parce qu'il n'y a que très peu de franchises) que celle des professionnels ;
- enfin il faut insister sur le fait qu'aucun syndic bénévole n'est jamais **«parti avec les fonds de la copropriété»** (comme cela arrive pourtant trop souvent avec des syndics professionnels), ceci pour deux raisons toutes simples : non seulement les syndics bénévoles qui se risqueraient à ces extrémités s'exposeraient à de graves sanctions pénales, mais ils risqueraient aussi la **«saisie»** de leurs lots, ce qui reste la **«garantie»** la plus dissuasive.

3. Les compétences

Troisième argument : **«Être syndic est un métier et ce métier ne s'improvise pas»**, disent les professionnels. C'est vrai, mais c'est surtout vrai :

- quand un immeuble est important et complexe ;
- quand il y a beaucoup de personnels à gérer.

Pour les petits immeubles, la compétence se résume à :

- la connaissance de la loi de 1965 et du décret du 17 mars 1967 ;
- la connaissance éventuelle de la convention collective des gardiens et employés d'immeuble ;
- la connaissance des obligations en matière de sécurité et de diagnostic ;
- la connaissance des règles en matière de contrats.

«Ces compétences» sont faciles à acquérir par l'intermédiaire de l'ARC grâce à ses guides ou publications et à ses conseillers. À noter d'ailleurs que beaucoup de professionnels ne maîtrisent pas toujours ces compétences et connaissances élémentaires... ce qui rend assez cocasses les critiques formulées à l'encontre des syndics bénévoles.

Ainsi, avec l'ARC, les syndicats bénévoles apprennent vite :

- à demander aux entreprises qu'elles fournissent certaines garanties (exemple : attestation de l'assurance responsabilité civile mais aussi celles concernant les garanties biennales et décennales) ;
- à prendre une hypothèque légale sur les lots appartenant à des sociétés commerciales en cas d'impayés.

On le constate, la sécurité de gestion est notre souci permanent et celui de nos adhérents.

En ce qui concerne les problèmes plus complexes de gestion, il suffira, comme le font les syndicats professionnels, de faire appel à des experts (avocats, architectes, thermiciens, etc.).

Enfin, il faut rappeler qu'en cas de problème, le syndic est - comme on l'a dit - couvert par l'assurance de responsabilité civile professionnelle prise par l'ARC pour ses adhérents et que la copropriété dispose en plus d'une assurance !

4. La comptabilité

La comptabilité est un autre rempart que l'on dresse devant la gestion directe.

Or ceci aussi est illusoire :

- en effet, grâce au guide de l'ARC : **Copropriété : la comptabilité pour tous**, chacun peut mettre en place simplement la comptabilité de sa copropriété ;
- par ailleurs, l'ARC met à disposition une panoplie de services à ce sujet qui garantit que le syndic bénévole pourra, sans problème, assurer une comptabilité conforme :
 - ◆ formations à la comptabilité ;
 - ◆ guides pratiques ;
 - ◆ logiciel de comptabilité ;
 - ◆ service d'aide à la tenue de la comptabilité.

Donc sur ce problème également (celui de la comptabilité), il apparaît que les difficultés évoquées sont des illusions entretenues par des personnes «*intéressées*» par le discrédit de la gestion directe, ou qui sont mal, très mal, informées.

Pour conclure, disons que toutes les objections mises en avant ne résistent pas à l'analyse et permettent souvent, au contraire, de valoriser la gestion directe.

III- Les services mis en place par l'ARC pour faciliter et sécuriser entièrement la gestion des syndic bénévoles

Nous présentons maintenant rapidement les «*outils*» que l'ARC met à la disposition des syndic bénévoles.

1. La possibilité de trouver des réponses à toutes les questions techniques, juridiques, comptables, financières ou autres.

L'ARC regroupe plus de cinquante salariés ou partenaires consultants ayant, chacun d'eux, une spécialité dans un des domaines de la copropriété :

- juristes,
- experts-comptables,
- architectes,
- chauffagistes,
- ascensoristes,
- aquaticiens,
- experts en sécurité incendie,
- spécialistes en économie d'énergie,
- spécialistes de la convention collective des employés et gardiens d'immeuble, etc.

Pour poser leurs questions, les syndic bénévoles peuvent utiliser tous ces moyens :

- téléphone,
- courrier,
- mail,
- fax,
- consultations sur rendez-vous.

Par ailleurs, les nouveaux adhérents pourront aussi rencontrer et questionner des syndic bénévoles déjà adhérents de l'ARC.

2. Une documentation complète à disposition

La «**zone adhérents**» du site de l'ARC permet tout d'abord aux syndicats bénévoles d'accéder à des dizaines de «**dossiers**» pratiques et juridiques sur l'ensemble des thèmes qui concernent la copropriété.

L'ARC met à la disposition de ses adhérents de nombreux guides gratuits sur des thèmes comme la sécurité incendie, les économies d'énergie, la gestion de l'eau, la réception télévisuelle, ce qui permet au syndic bénévole d'être informé de tout sur tout.

Par ailleurs des modèles de contrats types sont à la disposition des syndicats bénévoles pour les postes de charges les plus coûteux, tels que le chauffage, l'ascenseur, la VMC, les espaces verts, etc.

Enfin, l'ARC a rédigé pas moins de quinze guides très complets par thèmes traitant des différentes problématiques liées à la copropriété. À ce titre, vous trouverez un guide sur la gestion courante : la comptabilité (saisie comptable, documents comptables, régularisation), les travaux (ravalement, réfection, étanchéité), l'assemblée générale (convocation, procès-verbal, règle des majorités), le recouvrement des charges, sur le règlement de copropriété, etc.

3. L'accès à une formation «continue»

L'ARC assure tous les jeudis soirs pour ses adhérents des «**formations sur un thème**» précis liés à la copropriété. Ainsi, le syndic bénévole pourra, chaque semaine, perfectionner ses connaissances et échanger avec d'autres syndicats bénévoles.

Par ailleurs, sont programmés sur toute l'année des «**stages intensifs**» en journée permettant au syndic bénévole d'être encore plus compétent dans un domaine.

4. L'aide à la tenue de la comptabilité de la copropriété

Depuis le 1^{er} janvier 2007, le syndic bénévole a l'obligation de fournir différents documents comptables normalisés.

Pour l'y aider, l'ARC a mis aux points différents moyens permettant au syndic bénévole, même sans aucune notion comptable, d'être en mesure de pouvoir présenter l'ensemble des documents comptables. Des solutions d'assistance graduelle ont ainsi été mises en place en fonction des compétences et du souhait du syndic bénévole.

- **Logiciel de comptabilité et de gestion**
Pour les syndics bénévoles ayant des connaissances sérieuses en comptabilité, sont mis à disposition des logiciels simples adaptés permettant d'éditer l'ensemble des documents comptables et fournissant la possibilité de produire les appels de charges ou les lettres de relance ainsi que la convocation et le procès-verbal de l'assemblée générale.
- **Assistance pour l'édition des documents comptables obligatoires de la copropriété**
L'ARC a développé une prestation simple permettant au syndic bénévole sans formation comptable de pouvoir présenter l'ensemble des documents comptables et d'être ainsi en conformité avec les textes de loi.
- **Aide à la tenue comptable**
Il s'agit là d'un service un peu plus complet d'assistance qui permet au syndic de pouvoir à tout moment connaître l'état des impayés et des dettes.
- **Délégation de la totalité de la comptabilité à un expert-comptable spécialisé en copropriété**
Enfin, pour ceux qui ne veulent pas toucher aux problèmes liés à la comptabilité un expert-comptable peut se charger de l'ensemble de la comptabilité et de la production des documents comptables avec émission des appels de fonds de charges et régularisation des charges en fin d'année.

5. L'aide à la gestion des paies

La gestion des fiches de paie impose le respect des dispositions aussi bien légales que conventionnelles. L'ARC a mis en place un service permettant la production des fiches de paie mais aussi des déclarations obligatoires auprès des organismes sociaux et fiscaux.

À noter pour information : l'aide à la tenue comptable et à la tenue des feuilles de paie représente un coût annuel (en passant par l'ARC) très modeste ; exemple : environ 10 % des honoraires d'un syndic professionnel pour une copropriété de 20- 25 lots.

6. L'aide à la maîtrise des charges

L'ARC a mis au point différents moyens permettant aux syndic bénévoles de maîtriser les charges de la copropriété et de réaliser des économies substantielles sur les contrats en cours.

Pour cela, l'ARC a mis en place une coopérative technique qui a pour objet de renégocier différentes prestations aux meilleurs tarifs.

Un groupement d'achat est ainsi mis à la disposition des syndic bénévoles offrant la possibilité de choisir parmi plus de 10 000 références de produits : du simple bidon de Javel à l'accroche-vélo avec une remise de plus de 12 % sur l'ensemble des prix catalogue.

Le même service est mis en place en matière de fioul, sel adoucisseur, extincteur, bloc de secours, etc., mais aussi pour des prestations tels les diagnostics immobiliers.

Les contrats les plus complexes (ascenseur, chauffage, assurance, eau, sécurité incendie, etc.) des professionnels qualifiés pourront à travers une consultation indiquer les points à négocier ou renégocier.

7. L'aide à la gestion des gros travaux

Pour cela des moyens humains, documentaires et techniques sont mis à disposition.

À noter qu'en cas de gros travaux, le syndic bénévole est informé par l'ARC de **toutes** les subventions dont peuvent bénéficier les copropriétaires, informations dont le syndic fait bénéficier l'ensemble des copropriétaires, ce qui n'est pas toujours le cas avec un syndic professionnel.

- **Les moyens humains**

En fonction des travaux à entreprendre, le syndic bénévole pourra consulter un professionnel confirmé et expérimenté qui pourra conseiller, assister ou répondre à ses questions.

- **Les moyens documentaires**

L'ARC a rédigé un guide très complet traitant exclusivement des gros travaux en copropriété répertoriant les différentes techniques et pièges à éviter.

En parallèle, la coopérative technique de l'ARC, «**COPROPRIÉTÉ-SERVICES**», a rédigé un guide gratuit abordant de façon synthétique les points à connaître avant de se lancer dans la réalisation de travaux.

- **Les moyens techniques**

Deux sites Internet sont mis à la disposition des syndicats bénévoles dans lesquels sont répertoriées d'une part des informations actualisées sur les nouvelles techniques et d'autre part une liste d'entreprises référencées dans plus d'une soixantaine de corps de métier.

8. L'aide à la réalisation d'appels d'offres

Enfin les syndicats bénévoles adhérents à l'ARC bénéficient maintenant d'un outil informatique simple permettant de consulter et de mettre en concurrence les différentes entreprises référencées par l'ARC.

9. Le bénéfice d'une assurance de responsabilité civile professionnelle incluse dans l'adhésion

Tout syndicat bénévole doit par prudence se doter d'une assurance civile et responsabilité dite professionnelle afin de faire face à une éventuelle erreur de gestion.

Pour cela, l'ARC a négocié pour les syndicats bénévoles une assurance les couvrant contre tout recours dans le cadre de leurs fonctions pendant la période de leur adhésion. Ainsi, aucun frais, ni démarche supplémentaire ne sont nécessaires. L'adhésion à l'ARC ouvre automatiquement droit à cette assurance.

<p>Ce qui est inclus dans l'adhésion annuelle</p>	<p>Ce qui est optionnel</p>
<p>1. Consultations et rendez-vous sur tous les sujets.</p>	<p>1. Établissement des feuilles de paie.</p>
<p>2. Formations en soirée.</p>	<p>2. Assistance comptable et logiciels comptable.</p>
<p>3. Accès au groupement d'achats.</p>	<p>3. Formations renforcées en journée.</p>
<p>4. Accès à la «zone adhérents» du site Internet et aux dossiers.</p>	
<p>5. Accès à la liste des entreprises référencées et au site Internet d'appels d'offres.</p>	
<p>6. Bénéfice d'une assurance de responsabilité professionnelle.</p>	
<p>7. Bulletins trimestriels</p>	

IV- Adhérer à l'ARC

En principe le syndic bénévole a :

- soit fait voter en assemblée générale l'adhésion à l'ARC ;
- soit prévu un budget permettant de couvrir les frais d'administration.

Dès lors le syndic n'a aucun problème pour procéder à l'adhésion à l'ARC, celle-ci entrant dans la catégorie : «**frais d'administration**».

Si aucune décision d'assemblée générale n'a été prise, ni aucun budget d'administration n'a été prévu, le syndic pourra procéder ainsi :

- a) il demandera au conseil syndical son accord pour adhérer à l'ARC en lui précisant que cette adhésion inclut une couverture en responsabilité civile professionnelle permettant de garantir le syndicat en cas d'erreur involontaire de gestion ;
- b) il procédera ensuite à une adhésion à l'ARC sur le fondement de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 («**le syndic pourvoit à la conservation, à la garde de l'immeuble et à sa sauvegarde**») ; là encore le fait de disposer d'une assurance de responsabilité civile participe à la «**sauvegarde**» de l'immeuble.

Naturellement cette décision, assortie de l'autorisation du conseil syndical, sera ratifiée dans le cadre de l'approbation des comptes.

1- Comment procéder pour adhérer ?

Il suffit :

- de compléter deux contrats d'adhésion (que nous vous adressons ou que vous téléchargez sur notre site Internet);
- de nous renvoyer les contrats signés.
- nous vous retournons ensuite un exemplaire du contrat avec votre numéro d'adhérent et une facture.

2- Comment remplir votre contrat ?

Prix unitaire

Nombre de lots principaux

COTISATION ANNUELLE

➤ La copropriété désignée ci-dessous est composée de :

.....20..... **LOTS PRINCIPAUX**

La cotisation globale annuelle s'établit, pour l'ensemble des services visés plus haut, à :

..... 99 € (base)
+ 3,70 € X 20 (nombre de lots)

SOIT : 173 € € (pour 12 mois)

➤ **Exemple** : 20 lots principaux, soit 99 € + (3,70 € x 20) = 173 €

On entend par «**lots principaux**» : les commerces, les appartements (**mais pas** les caves, **ni** les parkings).

Pour aller plus loin

«Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL»

352 pages

17,00 € +3,90 € (de frais de port)






Association
des Responsables
de Copropriété

29, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél. : 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63

UNARC



Tous droits réservés,
Toutes reproductions, même partielle
et quel qu'en soit le support,
est interdite sans autorisation
de l'ARC, propriétaire des droits.