



Ordre du jour Syndic coopératif

Par **Clo T**, le **26/12/2019** à **22:28**

Bonjour,

Nous souhaitons inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG, l'élection pour une gestion en syndic coopératif (56 appartements). Or, je me demande :

- Doit-on aussi faire apparaître l'élection du syndic professionnel (l'actuel) dans la demande, pour une mise en concurrence ? ou simplement celle pour le syndic coopératif ?
- Comment doit-on formuler ce qui concerne le contrôle de la comptabilité dans le cas du syndic coopératif. Est-ce dans la même résolution que le choix du syndic coopératif, ou bien s'agit-il d'une autre résolution (quelle majorité) ? Doit-on déjà prévoir précisément quelqu'un qui sera chargé de ce contrôle dans la demande d'inscription à l'ordre du jour si l'on veut un professionnel extérieur à la copropriété ? Avec un nom et un contrat ? Ou bien peut-on faire élire les copropriétaires simplement sur le choix d'une personne extérieure (expert-comptable ou commissaire aux comptes), laquelle sera choisie plus tard par le conseil syndical ?

Merci d'avance

Clotilde

Par **wolfram2**, le **28/12/2019** à **11:36**

Bonjour

Commencez par lire les deux textes in fine de mon post.

Excusez la brièveté de mon post initial dû aux difficultés de connexion au web.

Donc dans la loi et le décret d'appli vous trouverez des dispositions relatives aux syndicats coopératifs. Je vous souhaite la réussite de votre entreprise.

Je vous signale les conseils que vous pouvez obtenir auprès de l'ANCC Assoc Nale des syndicats coopératifs. Et L'Assoc des Responsables de copros qui ont développé ce secteur de conseils. Aussi le site syndicbenevole qui propose la tenue de la partie administrative et comptable.

Bon courage et meilleurs voeux.

Cordialement. wolfram

Par **Clo T**, le **29/12/2019** à **12:35**

Bonjour,

Merci pour votre retour. J'ai trouvé une partie des réponses dans la lecture du décret. Quant aux associations, elles ne sont pas facilement joignables et je n'ai pas eu de réponse à ma question.

Or, il me reste un doute concernant la désignation d'un expert-comptable ou d'un commissaire aux comptes pour le contrôle de la comptabilité. Doit-on inclure un contrat à l'ordre du jour de l'AG dans le cas où nous souhaitons un contrôle extérieur aux copropriétaires ?

Bien cordialement

Clotilde

Par **wolfram2**, le **02/01/2020** à **09:31**

Bonjour

De mon expérience, et surtout de celle de l'ARC je vous assure que le meilleur contrôle des comptes est celui qui est exercé par les conseillers syndicaux. Si parmi les copropriétaires vous avez des gens compétents en gestion et extérieurs au conseil syndical, c'est encore mieux. On pourra moins les soupçonner de collusion.

Par exemple, je doute qu'un comptable "civil" aille contrôler que les ascensoristes respectent la formule d'actualisation du montant des contrats d'entretien. Le pointage des factures est élémentaire. A surveiller l'indépendance des comptes bancaires notamment celui des provisions pour travaux.

Mais il faut pour cela avoir une bonne connaissance du statut de la copro.

Mes meilleures réussites ont été dans la détection des surfacturations des ascensoristes qui ont permis des restitutions importantes à mon IGH (9 ascenseurs) et à de nombreuses copros qui ont adhéré à l'ARC.

Autre réussite. Le syndic fait voter la mise en place d'une batterie de condensateurs pour compenser l'énergie réactive consommée par l'IGH. Des années plus tard, m'en souvenant, je découvre qu'ils n'ont jamais été mis en service. Le syndic important à la FNAIM à une époque où ils participaient à la démarche "Qualité syndic" a bien voulu nous restituer le montant qui aurait été économisé si les condensateurs avaient été mis en ligne.

Rappelez- vous en AG, il faut des votes séparés pour chaque désignation de personne, scrutateurs en AG, conseillers syndicaux etc donc contrôleur(s) des comptes.

Cordialement. Wolfram

Par **wolfram2**, le **03/01/2020** à **10:34**

Bonjour

Sur votre moteur de recherche préféré (QWANT p. ex) vous tapez copropriété syndicat

coopératif et vous aurez plusieurs sites spécialisés qui vous seront proposés.
Cordialement. wolfram