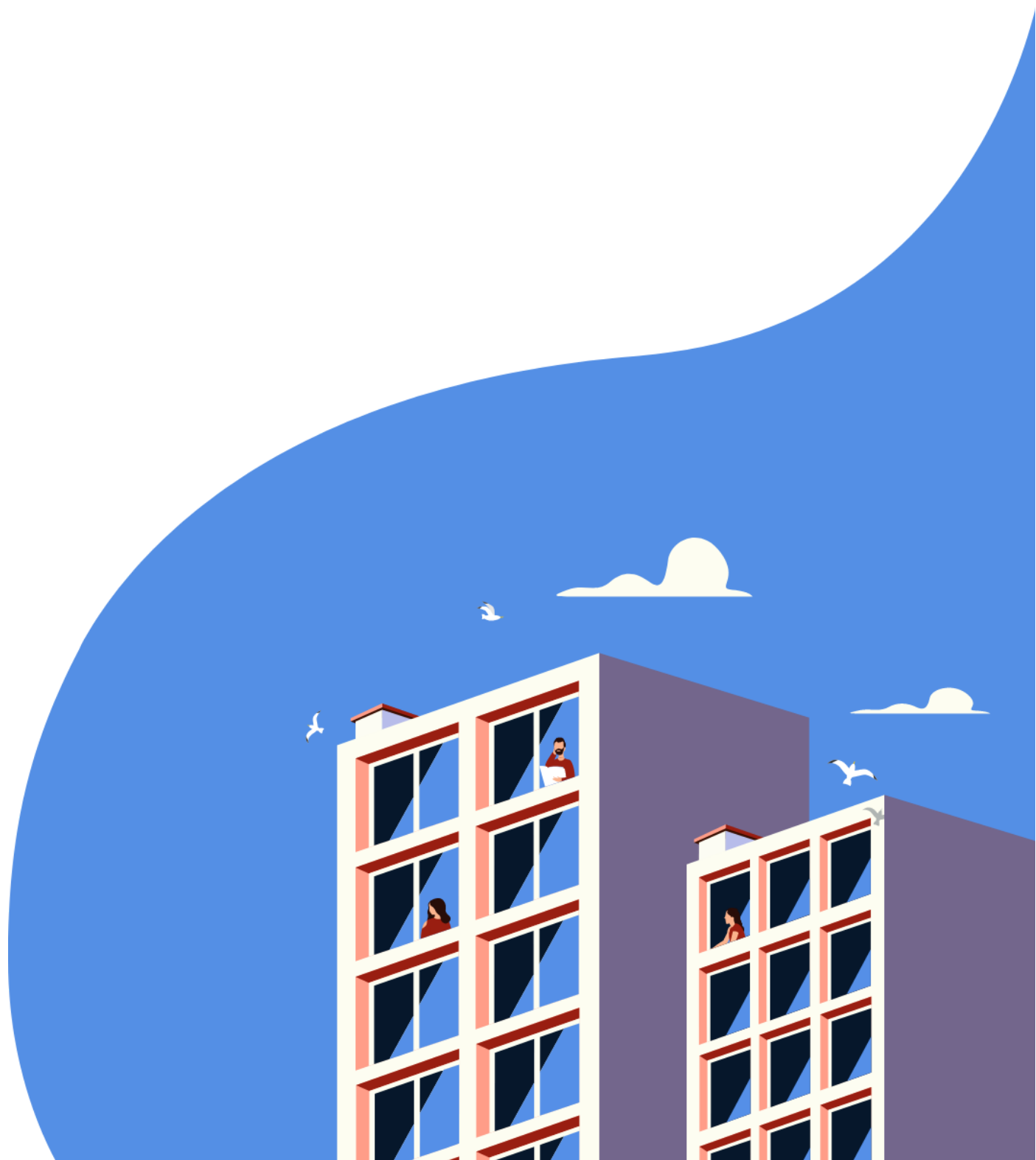


# bellman.

Le syndic réactif et transparent

## Le guide pratique du changement de syndic



Chez Bellman, nous échangeons avec plus d'une centaine de conseils syndicaux par semaine qui souhaitent changer de syndic. Beaucoup d'entre-eux nous partagent leurs craintes et leurs a priori sur le déroulement du changement.




- | Comment faire si nous avons des procédures en cours ?
- | Qui s'occupe de la récupération des fonds et archives ?
- | Combien de temps allez-vous mettre pour tout reprendre ?

Nous avons donc décidé de vous concocter ce petit guide pratique à destination des copropriétaires qui envisagent de changer de syndic, afin de répondre à toutes ces questions et pour vous permettre de mieux visualiser les étapes clés d'un changement réussi.




Comme vous le verrez, le changement n'est pas bien compliqué et avec une bonne organisation, la transition peut être rapide et sans encombre.

Pour toutes les questions qui ne seraient pas traitées par ce document, n'hésitez pas à nous solliciter via notre site <https://bellman.immo>, ou par mail [bonjour@bellman.immo](mailto:bonjour@bellman.immo).

Bonne lecture 😊!

|  |           |
|--|-----------|
|  <b>La présélection d'un nouveau syndic</b> | <b>4</b>  |
| Bellman vous accompagne de A à Z   | 5         |
| L'inscription d'un nouveau contrat de syndic à l'ordre du jour   | 5         |
| Bellman vous accompagne sur l'inscription à l'AG   | 6         |
|  <b>L'élection de votre nouveau syndic</b>  | <b>7</b>  |
| Bien préparer votre assemblée générale   | 7         |
| Communiquez, communiquez, communiquez  | 8         |
| Le jour J  | 8         |
| L'assemblée décide d'élire Bellman comme nouveau syndic !  | 9         |
|  <b>Le premier mois avec Bellman</b>        | <b>10</b> |
| Un syndic opérationnel dès le premier jour   | 10        |
| Récupération des archives, fonds et comptabilité de la copro   | 10        |
| Votre kit Bellman de bienvenue   | 11        |
| Respirez, on s'occupe de tout.   | 11        |

Le changement de syndic s'organise en trois phases clés que nous allons détailler dans leur partie respective :

-  La présélection d'un nouveau syndic
-  L'élection de votre nouveau syndic
-  Le premier mois avec votre nouveau syndic

## La présélection d'un nouveau syndic

La première étape est de trouver un syndic qui vous rassure dans sa capacité à bien gérer votre copropriété.

Vous devrez également vous mettre d'accord sur une proposition de contrat, que ce soit au niveau du montant du forfait mais aussi des tarifications additionnelles éventuelles.

Si vous le souhaitez, vous avez la possibilité de proposer plusieurs nouveaux syndics aux copropriétaires à votre prochaine assemblée générale.

**Cependant, nous vous recommandons de n'en proposer qu'un.**

La raison est qu'en soumettant plusieurs nouveaux syndics, vous allez diviser les votes et prendre le risque de renouveler le mandat du syndic dont vous ne vouliez plus.

**Le mieux est donc de vous décider avant votre assemblée générale, entre membres du conseil syndical et éventuellement avec les copropriétaires les plus impliqués, pour ne proposer qu'un seul nouveau contrat.** L'assemblée pourra ainsi décider de renouveler votre actuel syndic ou d'élire le nouveau que vous recommandez.

### Dois-je obligatoirement soumettre plusieurs nouveaux syndics ?

**Non !** Pour qu'il y ait mise en concurrence, il faut que plusieurs contrats soient proposés le jour de l'AG. En proposant un nouveau syndic, vous aurez bien plusieurs contrats à l'ordre du jour : celui de votre syndic actuel et celui du nouveau syndic.

Bellman vous accompagne de A à Z

Chez Bellman, votre consultant vous accompagne et vous conseille dans votre projet de changement de syndic.

Pour que votre changement de syndic soit un succès, il est nécessaire que votre conseil syndical soit aligné sur les réponses aux 2 questions suivantes.

- Quelles sont les priorités de votre copropriété ?

⇒ *Des travaux importants à bien gérer, de la gestion courante, des litiges à résoudre etc...*

- Quel élément compte particulièrement dans le choix de votre futur syndic ?

⇒ *Le prix du contrat ? La réactivité et la relation avec votre gestionnaire ? L'accès à tous les sujets de votre copropriété en temps réel ? Un réseau de prestataires fiables ? La capacité à diminuer drastiquement les charges ?*

En résumé, voici les 2 clefs pour réussir votre changement de syndic :

1. Une bonne communication au sein de votre conseil syndical.
2. Un alignement sur les priorités de votre copropriété et sur les attentes concernant votre futur syndic.

Si nous sommes en capacité de bien gérer l'ensemble de vos priorités et que Bellman correspond à vos attentes, nous vous envoyons notre proposition de contrat.

Pour établir le contrat, nous étudions votre règlement de copropriété qui nous renseigne sur le nombre de lots principaux qui composent votre copropriété. Nous parcourons également votre dernière convocation d'AG qui nous donne une visibilité sur vos dépenses (équipements communs, contrats etc...), ainsi que sur l'état financier de l'immeuble.

En plus de ce contrat, nous vous envoyons également un Excel vous permettant de comparer facilement chaque clause du contrat Bellman avec le contrat des autres syndics.

### Comment établissons-nous votre prix ?

Notre prix ne tient pas seulement compte du nombre de lots principaux de votre copropriété mais aussi du nombre d'équipements communs (ascenseurs, chauffage collectif etc...) du taux d'impayés, des sinistres, des procédures, etc...

En fonction de ces éléments, nous établissons le prix qui nous semble juste et qui nous permettra de respecter nos engagements de réactivité.

### Comment évolue votre prix d'année en année ?

Vous l'aurez compris, notre prix dépend de la charge de travail effective du gestionnaire. Les éventuels ajustements à la hausse ou à la baisse sont à discuter avec le conseil syndical.

Sachez que le prix de notre contrat n'est pas augmenté chaque année comme le font certains syndicats en actualisant leur prix de 2%-3% par an.

### L'inscription d'un nouveau contrat de syndic à l'ordre du jour

La majorité du conseil syndical est tombée d'accord sur le nouveau syndic à proposer à la prochaine AG ? Bravo 🙌!

Il faut maintenant inscrire la résolution de vote à l'ordre du jour. Pour cela, vous devez envoyer un courrier recommandé à votre ancien syndic avec le contrat du nouveau syndic et la résolution à inscrire.

### Quelle est la date limite pour inscrire un nouveau contrat ?

Notre conseil est de faire la demande d'ajout de projet de contrat de syndic **deux mois** avant la date de l'assemblée générale.

Il faut en effet que votre syndic reçoive votre demande avant qu'il ait finalisé l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les deux mois sont donc à titre indicatif et permettront de sécuriser l'ajout de votre demande auprès de votre syndic de copropriété, puisque cela lui laissera largement le temps de faire la modification de l'ordre du jour.

### Bellman vous accompagne sur l'inscription à l'AG

Nous vous fournissons tous les documents pré-remplis et pourrons même faire partir pour vous votre courrier si vous le souhaitez. Il ne vous reste plus qu'à conserver l'accusé de réception et à vérifier, lorsque vous recevrez votre convocation, qu'un vote pour l'élection de Bellman a bien été ajouté.

## L'élection de votre nouveau syndic

Le contrat du nouveau syndic a été envoyé à votre syndic. Voici ce qu'il vous reste à faire.

Vous devez finaliser l'ensemble de l'ordre du jour avec votre syndic, mais aussi convenir d'une date et d'un lieu pour la tenue de l'AG.

### Qui choisi le lieu, la date et le format de l'assemblée générale ?

La loi dit que c'est votre syndic qui définit le choix de la date, du format et du lieu retenu pour la tenue.

Vous pouvez indiquer à votre syndic vos préférences mais vous ne pouvez pas les lui imposer.

## 💡 Comment se déroule une AG 100% par correspondance ?

Les événements liés au contexte sanitaire autorisent les syndicats à organiser des AG 100% par correspondance (cela est possible jusqu'au 1er avril 2021). Le vote s'effectue ici à distance en renvoyant à votre syndic le formulaire trois jours francs avant la date de la réunion.

### Bien préparer votre assemblée générale

Si votre syndic est d'accord, vous pouvez organiser l'AG dans un lieu neutre : un café, une salle paroissiale, ou même l'appartement d'un des copropriétaires !

### Communiquez, communiquez, communiquez

Afin que tous les copropriétaires puissent creuser l'offre du nouveau syndic avant l'AG, nous vous recommandons de communiquer auprès du plus grand nombre avant l'AG.

N'hésitez pas également à **afficher dans les parties communes** les raisons qui vous ont poussé à vouloir changer et pourquoi votre choix s'est porté sur le syndic retenu. C'est encore une fois une chose sur laquelle nous avons, chez Bellman, l'habitude de vous accompagner, notamment avec des **modèles d'affiches** que nous vous mettrons à disposition.

### Le jour J

Le gestionnaire du nouveau syndic viendra à votre assemblée générale pour présenter son offre à l'ensemble des copropriétaires présents, afin qu'ils puissent mieux se décider.

La coutume veut que le nouveau syndic attende dehors et qu'il ne rentre que quelques minutes, avant l'élection du syndic, pour faire sa présentation et répondre aux questions.



Veillez à faire entrer le nouveau syndic **avant le vote pour le renouvellement de votre syndic actuel**. En effet, la résolution de renouvellement de votre syndic actuel est généralement inscrite avant celle de l'élection du nouveau syndic. Il serait donc difficile pour les copropriétaires de voter pour un non renouvellement s'ils n'ont pas eu la présentation du nouveau syndic avant.

Sachez également que c'est à l'assemblée de décider du moment auquel le nouveau syndic pourra rentrer faire sa présentation. **Votre syndic actuel n'a pas le droit de s'y opposer**. Et s'il est fair-play, il ne tentera pas de le faire !

**Depuis le 1er juin 2020, votre syndic est obligé de terminer la tenue de votre assemblée générale, même s'il n'a pas été réélu.** Cela signifie que votre syndic ne pourra plus légalement vous demander de quitter ses locaux en plein milieu d'AG si son contrat n'était pas renouvelé.

#### L'élection d'un syndic : combien de tantièmes nécessaires ?

Un syndic est élu s'il obtient la majorité absolue (article 25), à savoir, la majorité des tantièmes de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Cependant, pour faire face à l'absentéisme, la loi prévoit, si le syndic n'avait pas obtenu la majorité absolue mais qu'il avait obtenu au moins  $\frac{1}{3}$  de tous les tantièmes de l'immeuble, de procéder à un second vote, cette fois-ci, à la majorité simple (article 24).

Ainsi, votre nouveau syndic pourra être élu si 50% des tantièmes présents ou représentés à l'assemblée générale votent pour lui.

**L'assemblée décide d'élire Bellman comme nouveau syndic !**

Votre assemblée générale a élu Bellman en tant que nouveau syndic. Vous êtes entre de bonnes mains 🎉

Depuis le **1er Juin 2020** (loi Elan du 23 novembre 2018), **la prise d'effet du contrat du nouveau nouveau syndic se fait au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.**

Quelques jours après la tenue de l'AG, nous enverrons le procès-verbal à l'ensemble des copropriétaires (en l'ayant fait relire au préalable aux membres de votre conseil syndical).

### Le contrat de votre syndic se terminait seulement dans quelques mois ?

La loi dit que l'élection du nouveau syndic vaut révocation du mandat de l'ancien. Ainsi, votre ancien syndic est démis de ses fonctions le lendemain de l'assemblée générale et ne pourra en aucun cas venir réclamer le paiement des mois de gestion restant prévus au contrat.

Les quelques syndics qui avaient tenté d'obtenir le paiement de ces factures (datées après l'élection du nouveau syndic) ont perdu au tribunal.

## Le premier mois avec Bellman

Vous avez décidé d'élire Bellman ? C'est un très bon choix 😊!  
La balle est désormais dans notre camp.

Si vous êtes curieux de connaître les détails de la transition avec votre ancien syndic, nous vous conseillons de lire cet article : [Comment gère-t-on la transition avec votre ancien syndic ?](#) sinon voici un petit résumé :

### Récupération des archives, fonds et comptabilité de la copro

Dès le lendemain de l'AG, nous lançons les démarches de récupération des archives auprès de votre ancien syndic. Il a légalement **maximum trois mois** pour nous remettre l'ensemble de vos archives, documents comptables et fonds bancaires.

## Votre kit Bellman de bienvenue

Après récupération des pièces auprès de votre ancien syndic (sous 30 jours environ), nous faisons partir un petit kit de bienvenue, à tous les copropriétaires de l'immeuble, avec :

- les coordonnées du gestionnaire en charge de votre immeuble
- les identifiants vous permettant de vous connecter à votre espace sur votre nouveau portail copropriétaire

une petite présentation de Bellman (pour ceux qui n'étaient pas là le jour de l'AG)

60 jours environ après votre AG, vous trouverez sur votre portail copropriétaire toute **la comptabilité de votre immeuble, les documents numérisés** (tels que le Règlement de Copropriété, le Carnet d'Entretien, etc.) et les informations relatives aux éventuels employés de l'immeuble.

## Un syndic opérationnel dès le premier jour

Quelques jours après votre AG, nous faisons le point avec le conseil syndical sur tous les sujets en cours et reprenons contact avec vos avocats, architectes et autres prestataires pour refaire un point sur l'avancement et les prévenir du changement de syndic.

**Et pour tous les sujets liés à la gestion courante, nous sommes opérationnels dès le premier jour !**

### Qui récupère les archives physiques chez mon ancien syndic ?

C'est nous ! Nous allons les chercher chez votre ancien syndic, après avoir convenu d'une date avec eux. Nous numérisons ensuite tous vos documents pour que vous puissiez les retrouver sur votre portail copropriétaire en ligne. Enfin, nous stockons vos archives physiques à nos frais.

**Respirez, on s'occupe de tout.**

Bellman gère désormais votre copropriété et est là pour vous soulager de tous les sujets copro !

Vous pouvez notamment suivre l'avancée des différents dossiers via votre portail copropriétaire.

Votre gestionnaire est joignable via votre nouveau portail, mais aussi par mail ou téléphone.