



Je gère ma copropriété



Jean-Luc Bernette

[www.coprolib.com](http://www.coprolib.com)

# HISTOIRE ET CHIFFRES-CLÉS

- Fondation en 2010
- Plus de 700 copropriétés à ce jour
- Environ 12 000 copropriétaires
- Sur toute la France et de toutes tailles

# CONSTAT

## Nouveau contact !

Un prospect vient de remplir le formulaire de contact

---

Bonjour,  
Je suis actuellement en cours de réflexion avec le conseil syndical de mon immeuble pour changer de syndic. Nous sommes actuellement gérés par un syndic "traditionnel", avec lequel les communications sont quasi inexistantes ou extrêmement poussives, les sujets n'avancent pas, bref c'est compliqué. J'aimerais avoir des informations sur vos services, notamment une démonstration, connaître vos tarifs.  
Bien à vous,

---

# CONSTAT

- De nombreux copropriétaires sont mécontents de leur syndic pro
- Pour les petites copropriétés le coût d'un syndic pro est une part importante du budget, même si pour le syndic on est à la limite de la rentabilité
- Les syndics « low cost » ne sont pas une solution (service minimum, absence de proximité, surcroît de travail pour le CS)
- La plupart des syndics bénévoles gèrent de façon artisanale (perte d'efficacité, pas de conformité à la loi, peu de transparence)
- Certaines copropriétés ne sont pas gérées du tout !

# UN OBJECTIF : FACILITER LA COPROPRIÉTÉ

- Organisation adaptée à chaque copropriété
  - Gestion autonome : syndic bénévole ou syndicat coopératif
  - Gestion par un tiers : syndic pro affilié
  - Flexibilité, transition et pérennité
- Apport aux copropriétaires et résidents
  - Maîtrise des charges
  - Valorisation du patrimoine
  - Amélioration du vivre-ensemble
  - Projet de copropriété durable
- Valeurs éthiques (transparence, entraide, partage)



# NOTRE OFFRE DE SERVICES

- Un logiciel de qualité professionnelle conçu pour les syndicats bénévoles
  - Complet, toujours conforme à la réglementation
  - Performant, intuitif et simple d'utilisation
  - Accessible de partout sans installation
  - Intégrant les fonctions de communication et collaboration
- Un support technique « métier »
- Un accompagnement « à la carte »
  - Initialisation et reprise comptable
  - Contrôle des comptes, clôture, préparation AG...
  - Assistance à la gestion des employés
- Une communauté
  - Partage d'expérience
  - Professionnels qualifiés
  - Experts
- Un tarif unique sans frais cachés

OFFRE AUTONOMIE **4 €** TTC par mois  
par lot principal

# FONCTIONNALITÉS

- Immeuble : lots et clés de répartitions, compteurs, carnet d'entretien...
- Copropriétaires : communication, impayés, mutations, avances...
- Employés : paie, déclarations mensuelles (cotisations)
- Charges courantes : budget, appels, dépenses
- Travaux et opérations exceptionnelles, fonds de travaux, emprunts...
- Comptabilité et rapprochement bancaire
- Clôture d'exercice
- Assemblées

# FONCTIONNALITÉS POUR LES SYNDICS PROS

- Gestion d'un portefeuille d'immeubles
- Gestion des collaborateurs du syndic (droits d'accès)
- Gestion des mandats de syndic (honoraires, facturation...)
- Référentiel commun des fournisseurs
- Etats consolidés multi-immeuble (balances, pointe de trésorerie...)
- Personnalisation
- Configuration centralisée
- Alertes consolidées



# COMMUNICATION ET COLLABORATION

- Accès individuel pour chaque copropriétaire ou résident
- Organisation et délégation des tâches (gestion des droits d'accès)
- Communication intégrée à la gestion (diffusion des appels de fonds, relances...) par mail et/ou recommandés (postal ou électronique)
- Gestion électronique de documents
- Partage d'informations du syndic (ou CS)
- Signalements et suivi des incidents (avec notifications par mail ou sms)
- Discussions
- Sondages
- Votes à distance en AG

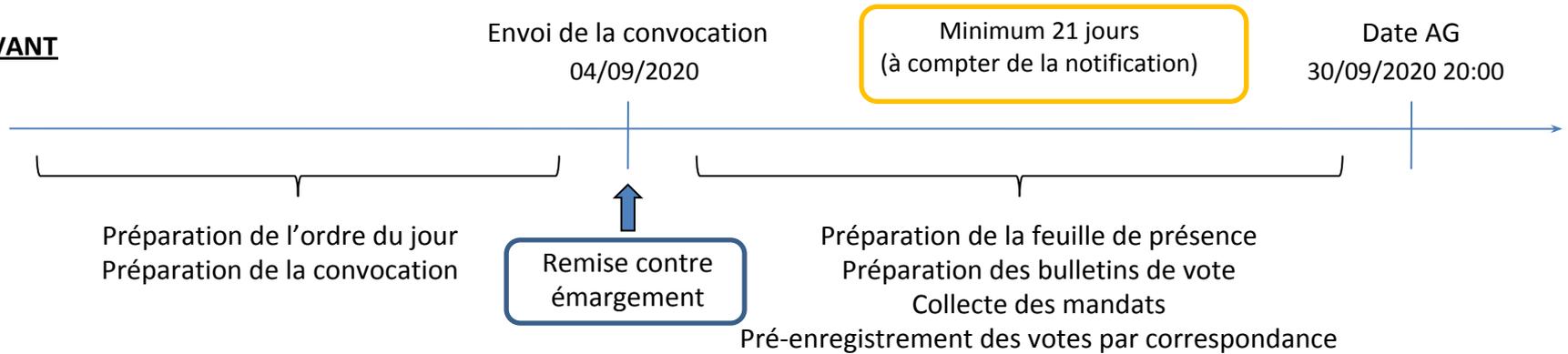


# CONFORMITÉ À LA LOI

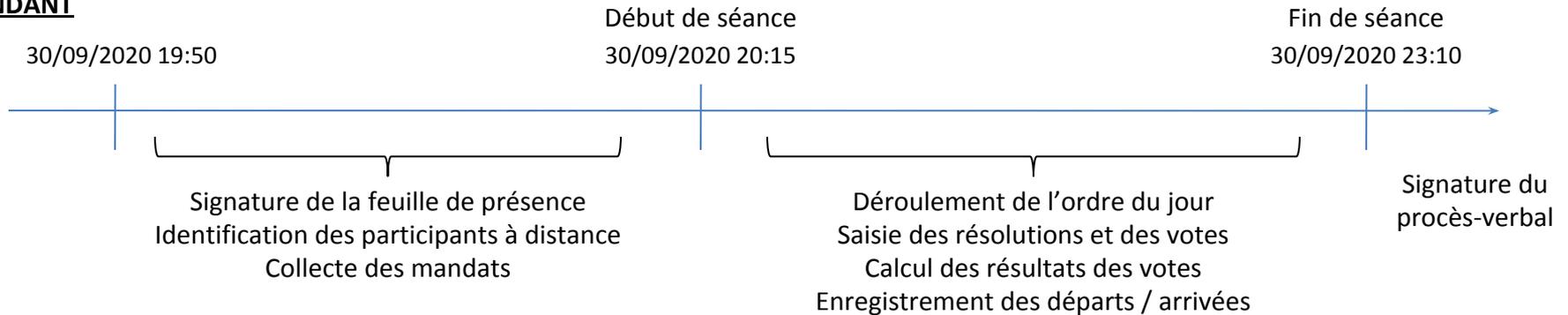
- Veille juridique
  - Modifications de la Loi du 10 juillet 1965 et du Décret du 17 mars 1967
  - Autres textes de loi (ex: Code de la Construction et de l'Habitation)
  - Employés : Convention Collective et Code du Travail
  - Ordonnances du 25 mars 2020 (état d'urgence sanitaire)
- Intégration dans le logiciel
  - Information sur les évolutions législatives et réglementaires
  - Aides contextuelles, tutoriels et liens vers les textes de loi

# LES ASSEMBLÉES : CHRONOLOGIE ET FONCTIONS

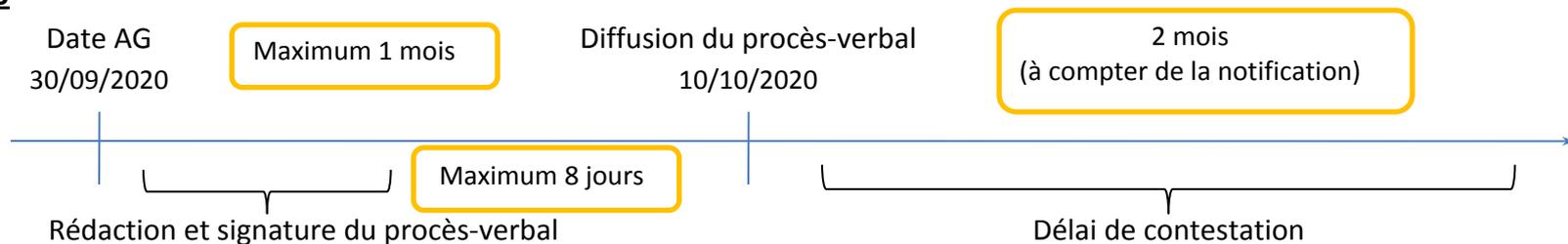
## AVANT



## PENDANT



## APRÈS



# LES ASSEMBLÉES : NOUVEAUTÉS DE 2020

- Notification par voie électronique
  - Simplification de l'avis électronique (au lieu de la LRE EIDAS)
  - Simplification du recueil de consentement
- Nouvelles règles de majorité
  - Assouplissement de certaines décisions
  - Généralisation de l'article 25-1
  - Nouvel article 26-1
- Cas des copropriétés à 2 (décisions du copropriétaire majoritaire)
- Délai de signature du procès-verbal

# LES ASSEMBLÉES : NOUVEAUTÉS DE 2020

- Participation à distance
  - Choix d'un outil de visio et/ou audioconférence
  - Votes à distance via Coprolib'
  - Gestion des incidents de communication
- Votes par correspondance
  - Formulaire
  - Pré-enregistrement des votes reçus
  - Cas des votants par correspondance considérés comme défailants
- Mentions sur feuille de présence et procès-verbal

# LES ASSEMBLÉES : DISPOSITIONS DÉROGATOIRES

- Prorogation des mandats de syndic et de membre du CS
- Nombre de mandats détenus par une même personne
- Consultation en ligne des pièces justificatives des comptes
- Réunions sans présence physique
  - Choix de l'outil de visio/audio par le syndic
  - Choix du 100% vote par correspondance (avec règles particulières concernant la désignation du président de séance)

# TÉMOIGNAGES



Trois questions à Jean Canale, syndic bénévole

## IL ADMINISTRE PRÈS DE 400 LOTS AVEC UN SEUL LOGICIEL

Jean Canale est un homme heureux. Cet ancien ingénieur du CEA occupe sa retraite en gérant le syndic de sa résidence, La Pinède Saint-Georges et Port Soleil, à Saint-Mandrier-sur-Mer (Var). Il s'occupe de 394 lots principaux répartis sur 30 bâtiments, avec un budget annuel de 400 000 €.

### Pourquoi avoir lâché votre syndic professionnel ?

C'est lui qui nous a lâchés. Début 2014, il a été mis en faillite suite au décès brutal de son responsable. Après de nombreuses péripéties et la nomination d'un administrateur judiciaire, l'assemblée générale devait désigner un nouveau syndic parmi huit candidats.

### Pourquoi vous avoir choisi ?

À cause de la lourdeur et de la complexité de certains dossiers, ainsi que des litiges en cours portant, entre autres, sur des données erronées, des fonds

manquants, le non-paiement de prestataires et l'absence de garanties financières. Le conseil syndical a donc été d'accord pour que je présente ma candidature avec le soutien d'une copropriétaire compétente en comptabilité.

### Quel bilan tirez-vous de cette expérience ?

C'est vivant, varié et... très prenant. Je vais aussi loin, voire plus loin, qu'un syndic professionnel. Par exemple, en pratiquant le stockage et la dématérialisation des factures. Mais aujourd'hui, la copropriété ne dépense plus que 28 500 € par an pour sa gestion. Alors qu'en 2014, les devis des professionnels tournaient autour de 50 000 €, sans compter les frais de gestion des dossiers et des litiges. Cela dit, je peux y consacrer plusieurs heures par jour. C'est un vrai travail pour lequel, d'ailleurs, je perceis une indemnité forfaitaire.

# TÉMOIGNAGES



01Net – n° 852

# TÉMOIGNAGES

## Marie-Françoise R., syndicat coopératif, 28 lots à Meyzieu (69)



coprodebussy

*Il y a 6 jours*

Notre trésorerie n a jamais ete aussi transparente que depuis qu elle est sur coprolib.  
Un vrai compte séparé a la banque, ce qui n'est pas le cas avec les syndics pro,  
Un extranet alimenté au fur et à mesure du temps,  
Un carnet d entretien à jour,  
Aucune surfacturation comme les pré états dates ou mise a jour de la fiche synthétique.  
Tous les documents très clairs, etc etc

Et tout est consultable une fois par an sur papier , entre la convoc d ag et la réunion d ag....

Dernièrement jai fait une mutation, j'ai eu un mail de félicitations de l agent immobilier et du notaire concernant les documents transmis plus pro que les pros !!! Je transmets les félicitations à coprolib, notre outil devenu indispensable....