

## U52 GESTION

La gestion comprend :

- la gestion de copropriété
- la gestion locative

## GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Cette partie décrit l'ensemble des activités confiées à un syndic de copropriété professionnel en collaboration avec le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical. Elle traite des différentes diligences auxquelles est tenu ce syndic à travers son rôle d'organisateur et d'exécutant des décisions d'assemblées générales ainsi que de ses différentes missions en matière juridique, budgétaire, comptable, administrative et technique.

Situations professionnelles	Compétences	Savoirs associés
<b>LA DÉCOUVERTE DE LA COPROPRIÉTÉ</b>	<p>52 C1 - Identifier les grandes caractéristiques de la copropriété</p> <p>52 C2 - Distinguer parties communes et parties privatives et identifier la destination de l'immeuble</p> <p>52 C3 - Analyser le contrat de syndic</p> <p>52 C4 - Identifier les droits et obligations des copropriétaires</p> <p>52 C5 - Respecter le rôle et les responsabilités respectives du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical</p>	<p>52 S1 - La copropriété verticale, horizontale, volumétrique, les formes connexes</p> <p>52 S2 - Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division</p> <p>52 S3 - Les critères de choix d'un syndic</p> <p>52 S4 - Le contenu du contrat du syndic</p> <p>52 S5 - Les modalités de désignation et de révocation du syndic</p> <p>52 S6 - L'assurance responsabilité civile professionnelle</p> <p>52 S7 - Les droits et obligations des copropriétaires</p> <p>52 S8 - Le rôle et la responsabilité du syndicat des copropriétaires</p> <p>52 S9 - Le pouvoir décisionnaire du syndicat lors des assemblées générales</p> <p>52 S10 - Les modalités de désignation, de consultation et de révocation des membres du conseil syndical</p>

<p><b>LA PRÉPARATION, LA TENUE ET LE SUIVI DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b></p>	<p>52 C6 - Préparer la convocation de l'assemblée générale</p> <p>52 C7 - Diriger et animer une assemblée générale</p> <p>52 C8 - Assurer le suivi d'une assemblée générale</p>	<p>52 S11 - Les résolutions à insérer dans l'ordre du jour et les annexes à joindre à la convocation</p> <p>52 S12 - Le formalisme et les délais de la convocation à l'assemblée générale</p> <p>52 S13 - Les conditions de majorité</p> <p>52 S14 - Les critères de comparaison des prix et prestations proposés dans les devis et les contrats</p> <p>52 S15 - Le formalisme et l'émargement de la feuille de présence, les conditions de validité des pouvoirs</p> <p>52 S16 - L'explication des résolutions aux copropriétaires</p> <p>52 S17 - Le calcul des majorités régissant les votes</p> <p>52 S18 - Les règles de rédaction et de diffusion du procès-verbal</p> <p>52 S19 - Les délais d'exécution des décisions prises</p>
<p><b>LA GESTION ET LE SUIVI ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE</b></p>	<p>52 C9 - Établir et mettre à jour le carnet d'entretien de l'immeuble</p> <p>52 C10 - Gérer le personnel de la copropriété</p> <p>52 C11 - Assurer le recouvrement des charges de copropriété</p> <p>52 C12 - Agir en justice en tant que mandataire du syndicat</p> <p>52 C13 - Organiser les archives du syndicat</p>	<p>52 S20 - Le contenu et les destinataires du carnet d'entretien de l'immeuble</p> <p>52 S21 - Les conventions collectives régissant les gardiens et employés d'immeubles</p> <p>52 S22 - Les procédures de recouvrement des charges</p> <p>52 S23 - Les procédures judiciaires et les relations avec les auxiliaires de justice</p> <p>52 S24 - Les documents à conserver, les règles régissant la transmission des documents/fonds du syndicat entre confrères</p>

<p><b>LA GESTION COMPTABLE ET BUDGÉTAIRE DE L'IMMEUBLE</b></p>	<p>52 C14 - Identifier et utiliser les différentes clés de répartition s'appliquant à une copropriété</p> <p>52 C15 - Établir un budget prévisionnel</p> <p>52 C16 - Effectuer les opérations d'enregistrement, des factures et des appels de fonds</p> <p>52 C17 - Interpréter les comptes annuels</p> <p>52 C18 - Analyser la situation financière de la copropriété</p> <p>52 C19 - Établir l'état daté et mettre en œuvre le privilège spécial</p>	<p>52 S25 - La notion de clés de répartition et les règles permettant d'identifier leur source ou de les créer</p> <p>52 S26 - La construction des budgets</p> <p>52 S27 - Les principes de la comptabilité en partie double, l'utilisation du plan comptable des copropriétés</p> <p>52 S28 - Les écritures comptables courantes y compris lors de la répartition définitive</p> <p>52 S29 - Le calcul des appels de fonds ordinaires et pour travaux</p> <p>52 S30 - Le mécanisme de substitution des charges réelles aux appels de fonds, l'exigibilité des excédents /insuffisances de provisions appelées</p> <p>52 S31 - Les récapitulatifs individuels de charges de copropriété</p> <p>52 S32 - Le formalisme et la structure des documents comptables à faire approuver par l'assemblée générale</p> <p>52 S33 - Les modalités de contrôle de la pointe des fonds et de la garantie financière</p> <p>52 S34 - Les modalités, règles de formes et de délais relatives au privilège spécial</p>
<p><b>LE SUIVI TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE</b></p>	<p>52 C20 - Identifier les contrats d'assurance à souscrire et les garanties à mettre en œuvre</p> <p>52 C21 - Identifier les obligations du syndic en matière de sécurité de l'immeuble</p> <p>52 C22 - Identifier les diagnostics obligatoires pour les parties communes de l'immeuble</p> <p>52 C23 - Appliquer les procédures à mettre en œuvre en cas de travaux urgents</p>	<p>52 S35 - L'assurance de l'immeuble</p> <p>52 S36 - Les mesures à prendre pour assurer la sécurité des personnes et des biens</p> <p>52 S37 - Les diagnostics spécifiques aux parties communes de l'immeuble en copropriété</p> <p>52 S38 - Les mesures conservatoires, le contexte réglementaire régissant la réalisation des travaux urgents</p>

## GESTION LOCATIVE

Cette partie décrit l'ensemble des activités confiées à un gestionnaire locatif exerçant dans le secteur libre ou l'immobilier social et gérant des biens à usage d'habitation, professionnel ou commercial.

Elle traite des différentes diligences du gestionnaire agissant pour le compte d'un bailleur social ou dans le cadre du mandat de gestion confié par le propriétaire bailleur afin d'assurer une gestion locative conforme au contrat de bail et au cadre réglementaire approprié à la location concernée. Le professionnel de l'immobilier s'assure du respect réciproque des droits et des obligations des parties.

<b>Situations professionnelles</b>	<b>Compétences</b>	<b>Savoirs associés</b>
<b>LA DÉCOUVERTE DU PROPRIÉTAIRE</b>	52 C24 - Collecter les renseignements indispensables concernant la situation juridique du propriétaire et en analyser les conséquences.	52 S39 - Le propriétaire (personnalité, capacité, situation familiale et patrimoniale)
<b>LA DÉCOUVERTE DU BIEN</b>	52 C25 - Collecter et vérifier les renseignements indispensables et en analyser les conséquences	52 S40 - Les différents régimes juridiques de la location 52 S41 - La documentation du dossier propriétaire
<b>LA CONCLUSION DU MANDAT</b>	52 C26 - Analyser les conditions de validité et d'exécution du mandat	52 S42 - Le contenu du mandat, les obligations du mandant et du mandataire, ses pouvoirs et sa rémunération 52 S43 - La notion de non-discrimination 52 S44 - La durée du mandat et ses conditions de renouvellement

<p><b>L'INFORMATION DU LOCATAIRE ET LE SUIVI DES OBLIGATIONS DURANT LE BAIL</b></p>	<p>52 C27 - Identifier les principales obligations du locataire et s'assurer de leur bonne exécution</p> <p>52 C28 - Identifier et recouvrer les sommes dues par le locataire</p> <p>52 C29 - Réaliser les actes de gestion liés à la sortie du locataire</p>	<p>52 S45 - Les restrictions du contrat de bail relatives à la sous-location</p> <p>52 S46 - Les modalités d'usage du local</p> <p>52 S47 - Les troubles de voisinage occasionnés par le locataire et leurs conséquences en matière de résolution du bail</p> <p>52 S48 - Les obligations d'entretien du local</p> <p>52 S49 - L'assurance du local</p> <p>52 S50 - Le paiement du loyer et des charges récupérables</p> <p>52 S51 - L'avis d'échéance et la quittance</p> <p>52 S52 - Les évolutions du loyer et des charges au cours du bail (révision de loyer, surloyer, régularisation de charges)</p> <p>52 S53 - Les défauts de paiement : procédure pré contentieuse, contentieuse, post contentieuse</p> <p>52 S54 - Le contenu et les conséquences de l'état des lieux de sortie</p> <p>52 S55 - Les réparations locatives</p> <p>52 S56 - Les modalités de restitution du dépôt de garantie</p>
---	---	--

<p><b>LE SUIVI DES OBLIGATIONS ET LE CONSEIL DONNÉ AU PROPRIÉTAIRE DURANT LE BAIL</b></p>	<p>52 C30 - Identifier les principales obligations du bailleur et s'assurer de leur bonne exécution</p> <p>52 C31 - Comparer les devis, évaluer le montant des travaux et suivre leur exécution</p> <p>52 C32 - Identifier les aides que peut solliciter le bailleur</p> <p>52 C33 - Conseiller le bailleur sur les assurances à souscrire relatives au bien loué</p> <p>52 C34 - Assurer la gestion et le suivi des sinistres et mettre en œuvre les assurances adéquates</p> <p>52 C35 - Établir le compte rendu de gestion et réaliser les opérations comptables afférentes</p> <p>52 C36 - Établir les déclarations fiscales</p> <p>52 C37 - Gérer les opérations liées à la fin du bail</p>	<p>52 S57 - L'obligation de respect du domicile du locataire</p> <p>52 S58 - Les obligations en matière d'expulsion et de prévention</p> <p>52 S59 - L'obligation de décence et de salubrité du bien loué</p> <p>52 S60 - Les conséquences des troubles de jouissance occasionnés au locataire</p> <p>52 S61 - Les aspects techniques et financiers des devis</p> <p>52 S62 - Les principales aides au logement accordées au propriétaire et au locataire</p> <p>52 S63 - Les assurances pouvant être souscrites par le propriétaire bailleur</p> <p>52 S64 - La détermination des responsabilités</p> <p>52 S65 - Les conventions entre assureurs</p> <p>52 S66 - Les procédures d'indemnisation</p> <p>52 S67 - Les informations à faire figurer dans un compte rendu de gestion</p> <p>52 S68 - Les modalités des virements en faveur des propriétaires</p> <p>52 S69 - La fiscalité des revenus locatifs</p> <p>52 S70 - Les conditions de reconduction, de renouvellement et de résiliation du bail</p>
---	--	--