



Agir sur le fonctionnement et la gouvernance de la copropriété Les interventions de la CLCV

ORHL

Le 15 mars 2013

Lyon

F Bouteldja, F Chaduiron

Présentation de la CLCV

Consommation, Logement, Cadre de Vie

Association nationale créée en 1952

Une des principales associations d'information et de défense des consommateurs et usagers

Représentative au niveau national des locataires et des copropriétaires

Réseau de professionnels et de bénévoles

Promotion de la citoyenneté active, de la capacité à agir collectivement

Présence dans 73 départements et dans de multiples instances de représentation, de concertation ...

Les difficultés repérées en copropriété

Conseil syndical peu impliqué, démotivé, « démuni », inorganisé

Méconnaissance du rôle du CS, difficultés à l'exercer

Mésentente entre les CS, communication défailante avec les copropriétaires

Coopération CS/syndic inexistante et/ou bloquée

Absence de réactivité ou d'initiatives des syndics

Manque d'implication des propriétaires-bailleurs

Le positionnement de la CLCV

Le CS = acteur incontournable et déterminant

Le CS = besoin de savoir, de savoir-faire

Les axes essentiels

Informé, impliqué « *on ne naît copropriétaire, on le devient* »

Outiller le CS pour assister et contrôler la gestion du syndic

Restaurer le fonctionnement de la copro (AG, CS, ...)

Renforcer la gouvernance : coopération avec le syndic...

« *Pour avoir un bon syndic, il faut un bon conseil syndical* »

Rendre acteur, interlocuteur le CS

I - Les ateliers d'information et d'échanges en direction de conseillers syndicaux et de copropriétaires

Sites : Grenoble, Saint Martin d'Hères, Eybens, La Duchère Lyon Vaulx en Velin, Saint Priest...

Objectif

Donner des informations pratiques sur la copropriété

Amener les participants à échanger et à partager leur savoir-faire, expérience, problématiques...

Mobiliser ou remobiliser pour une meilleure implication dans les instances de gouvernance

Pédagogie

Des ateliers d'une durée de 2 heures en soirée (5 à 6 ateliers par cycle / 2 cycles par an)
des questions-réponses

Echange entre participant-e-s

Des documents synthétiques et explicatifs remis aux participants avec des exercices pratiques et concrets

Des supports pédagogiques pour une meilleure compréhension des textes réglementaires

Une grille d'évaluation à la fin de chaque cycle

Contenu

Les rouages de la copropriété : législation, règlement de copropriété, droits et devoirs des copropriétaires,...

L'assemblée générale : préparation, déroulement, vote...

Le conseil syndical : élection, missions...

Les charges de copropriété : nature des charges, paiement,...

Le syndic : désignation, missions,...

Zoom sur l'atelier « Le conseil syndical »

Des questions-réponses pratiques : L'institution du conseil syndical est-elle obligatoire ? Le CS peut-il disposer de tous les documents de la copropriété ?...

Un auto-diagnostic du CS....pour une bonne évaluation de son fonctionnement

Les principales missions du CS : mission de surveillance et d'assistance du syndic en pratique

Le fonctionnement du CS en pratique : fréquence des réunions, ordre du jour, compte rendu, relation avec le syndic

Ateliers d'information et d'échanges sur la copropriété

PROGRAMME

LUNDI 30 NOVEMBRE 18h-20h

- Les rouages de la copropriété
- le règlement de copropriété,
 - le règlement intérieur,
 - la législation propre à la copropriété,
 - les droits et devoirs des copropriétaires

LUNDI 14 DECEMBRE 18h-20h

- L'Assemblée Générale
- la préparation,
 - la convocation,
 - les décisions à voter,
 - le déroulement,
 - les règles de majorité
 - le procès verbal d'assemblée générale...

Date à fixer en janvier
2010

- Le Conseil Syndical
- élection,
 - missions d'assistance et de contrôle de la gestion du syndic,
 - fonctionnement,
 - rôle auprès des copropriétaires
 - ...

Date à fixer en janvier
2010

- Le Syndic
- les missions,
 - le contrat de syndic,
 - les relations avec les copropriétaires
 - ...

Date à fixer en février
2010

- Le contrôle des charges de copropriété
- contrats,
 - factures,
 - personnel...
- et la maîtrise de certaines charges

MISSION LYON LA DUCHÈRE • 227, Avenue du Plateau • TEL 04 37 49 73 90 • FAX 04 37 49 74 04 • email : nduchere@lyon.org • www.gpvlyonduchere.org

Ateliers d'information et d'échanges sur la copropriété

Deux premiers ateliers: 30 novembre et 14 décembre 2009

Mission Duchère, 227 avenue du Plateau, 69009 Lyon

INSCRIPTION

COPROPRIETE :

NOM(S) :

participera/ront aux ateliers les 30 novembre et 14 décembre de 18h à 20h, et aux ateliers suivants qui auront lieu en janvier / février 2010.

Pour l'intérêt de la démarche, la présence à l'ensemble des ateliers est préférable.

À retourner avant le 23 novembre 2009 par e-mail ou par courrier à la Mission Lyon La Duchère

II - Les ateliers d'approfondissement

Sites : Grenoble, Saint Martin d'Hères, La Duchère Lyon, St Priest, Vaulx en Velin...

Objectif

Permettre aux copropriétaires membres de conseil syndical de mieux s'impliquer dans la gestion de leur copropriété

Être en mesure de rendre actif le rôle du conseil syndical

Favoriser la coopération et les liens avec le syndic, les entreprises

Permettre aux conseils syndicaux d'échanger sur leur pratique

Pédagogie

Selon la thématique abordée et pour les copropriétaires ayant participé aux ateliers de base

Recueil des éléments nécessaires pour des explications appropriées

Mise en pratique et exercices concrets

Exercice de simulation (a-g), jeux de rôle

Contenu

La préparation et la gestion d'une assemblée générale : de la théorie à la pratique ;

Bien contrôler ses charges de copropriété ;

Les contrats de la copropriété ;

La comptabilité de copropriété ;

Le contrat de syndic : comment bien négocier et mettre en concurrence, les clauses principales du contrat

Sites : Grenoble, Saint Martin d'Hères, La Duchère Lyon, Les Alpes, Bellevue Saint Priest,.....

Zoom sur l'atelier « Bien contrôler ses charges de copropriété »

A partir d'un décompte de charges des copropriétaires

Aide à la compréhension d'un décompte de charges

Aide pédagogique à la mise en place de tableaux comparatifs de consommations, de ratio

Méthodologie dans la vérification des dépenses : factures, contrats, interventions ponctuelles,

III - Les ateliers thématiques, spécifiques

Sites : Lyon la Duchère, Grenoble (partenariat Pact 38 et Alec 38)

Objectif

Rendre acteur les copropriétaires sur un projet bien déterminé

Anticiper sur les projet et se les approprier

Rendre pratique la mission d'assistance et de surveillance de la gestion par le syndic

Pédagogie

Identique atelier approfondissement

Contenu

Les relations entre promoteurs et copropriété
(malfaçons) La Duchère Lyon

Le statut de primo-accédant en copropriété

Les copropriétés et le Grenelle de l'environnement, 2 ans après,
les obligations réglementaires

La législation sur les ascenseurs

Prévenir et traiter les impayés de charges en copropriété

Les travaux d'économie d'énergie (CLCV/ALEc Grenoble)

IV - Les interventions dans le cadre de dispositifs PDS, OPAH en partenariat Pact Arim du Rhône

Objectif

Assistance au fonctionnement de la copropriété notamment vers le conseil syndical

Service de formation pédagogique adaptée aux besoins

Travail sur l'amélioration de la gouvernance de la copropriété

Action de sensibilisation sur les dépenses

Diagnostic sur l'évolution des budgets

Plan de sauvegarde copropriété Beauséjour, Ermitage, Saint Priest 2005/2009

Exemple Copropriété Beauséjour (190 logements)

Assistance régulière pour traiter de lourds dysfonctionnements

Amélioration rapports avec le syndic

Appui formatif et opérationnel au CS (renouvellement, organisation en commission pour le projet de travaux et le suivi des travaux...

Accompagnement formatif et technique

Plan de sauvegarde des copropriétés Les Clochettes(270 logements) et Cité des Clochettes (80 logements) à Saint Fons

Actions phares

Accompagnement du conseil syndical

Changement de syndic

Validation du plan de sauvegarde

Élaboration plan de travaux

Maîtrise des budgets, des impayés

Préparation AG décisionnaire (+ de 6 millions de travaux)

Les conventions « copropriétaire-services »

Décret 17 mars 1967 : art 27 possibilité de prendre conseil auprès de toute personne...

Convention annuelle avec des copropriétés (CS ou syndic bénévole)

Le soutien au fonctionnement du CS ou à la gestion bénévole

L'aide à l'organisation, la préparation d'une assemblée générale,

L'analyse et la maîtrise des charges de copropriété, contrats,...

Les relations conseils syndicaux/syndics

La vie collective (charte de voisinage, fêtes des voisins...)

Pour aller plus loin...



Les guides CLCV « Copro »



Les charges et comptes de la copropriété



**Et bien sûr, notre site internet dédié aux
copropriétaires !!!
www.actioncoproprietaires.org**