



Editorial

« il n'y a pas de mauvais syndic, il n'y a que des mauvais conseils syndicaux ! »

Jeune président-syndic et adhérent d'une association d'aide à la gestion des copropriétés, j'ai souvent entendu l'expression ci-dessus. Presque 30 ans après je ne peux qu'approuver cette « boutade », tant elle reste vraie.

Je ne cherche pas à dédouaner le gestionnaire « pro » qui au fil du temps, est passé du syndic de quartier généralement enclin à garder sa clientèle locale et donc de rechercher à la satisfaire pour la conserver, aux agences (succursales multiples) avec un personnel de grands groupes financiers, surchargé et pas toujours formé dont le but, à travers les copropriétés, est de faire plutôt de la finance que de la prestation de qualité.

Ceci est un constat et implique d'autant plus le Conseil Syndical car si le syndic mais aussi les copropriétaires eux-mêmes s'en foutent (excusez cette expression un peu vulgaire mais qui est parlante) le navire ne peut que partir à la dérive : mauvaise gestion, coûts de fonctionnement prohibitifs, pas d'entretien à court/moyen terme et absence de politique de réserve financière pour assurer les travaux qui immanquablement finiront par arriver sauf à admettre une dépréciation importante de la valeur de son logement.

Le conseil syndical est donc l'oeil permanent des copropriétaires sur tout ce qui touche ce que je viens d'évoquer. Je dirai qu'il n'y a pas de zone d'ombre, tout sujet intéressant la collectivité immobilière est de son domaine. Celui-ci est l'intermédiaire naturel entre les copropriétaires et le syndic professionnel ou non (bénévole). Son rôle est encore plus important avec la forme coopérative puisque qu'il est ni plus ni moins qu'une forme de conseil d'administration dont le président assume la fonction de syndic.

Le législateur a bien senti cette nécessité, au moins à partir d'un certain nombre de lots, en élargissant récemment les prérogatives des conseils syndicaux. Encore faut-il qu'ils soient efficaces et que chaque copropriété trouve les volontaires pour le constituer.

Ce qui me permet de stigmatiser la responsabilité individuelle de chaque copropriétaire, lequel doit comprendre qu'une copropriété est le partage de biens indivisibles (les murs, le toit, l'ascenseur...), dont il profite dans son îlot privatif, et qu'il a le devoir d'être autre chose qu'un « consommateur ». Faute de quoi, les plus actifs bénévolement finissent par se décourager !

Une note positive toutefois, une prise de conscience de l'utilité d'un engagement de chaque individu amène des vocations à être actif au sein de sa copropriété, voire s'engager dans son conseil syndical et le rendre ainsi plus opérationnel et convivial. L'aboutissement de cette démarche sera un fonctionnement harmonieux de l'immeuble dans le souci du bien commun.

Et l'Union dans tout cela ? Elle est et reste un des outils à votre disposition pour vous aider sans pour autant avoir d'autres prérogatives que d'assurer la mission que vous lui avez confiée.

Gérard Prévost, président de l'USCVB.



L'assemblée générale de l'USCVB est passée !

Les syndics et présidents-syndics ont été peu nombreux : 6 présents, mais tout de même 18 pouvoirs, soit un peu plus de la moyenne de nos 45 copropriétés adhérentes représentées pour exprimer leurs voix sur les résolutions présentées.

Les raisons de cet « absentéisme » nous tracassent toujours un peu : confiance dans les décisions prises et la gestion maîtrisée de votre union ou désintérêt quant à son fonctionnement ?

Nous comptons sur vous pour nous apporter une réponse l'année prochaine.

Corinne LELOUP, secrétaire de l'USCVB



**C'est une chose
extraordinaire que toute la
philosophie consiste en trois
mots « Je m'en fous ! »
(Montesquieu)**



De l'organisation du calendrier des assemblées générales

Nous ne pouvons pas vous cacher que le mois de juin a été particulièrement chargé puisque nous avons deux à trois assemblées générales par semaine et que nous avons même dû en programmer deux sur juillet !

Pourquoi ? Parce que la plupart de nos adhérents dont l'exercice comptable se termine le 31 décembre ont attendu la dernière minute pour programmer leur A.G. jusqu'au 30 juin.

Pourtant, une solution existe pour que tout le monde soit satisfait de la qualité de notre service : respecter les étapes à partir de la date de la clôture de votre exercice comptable (décembre, mars ou juin) :

1) Dans les deux mois qui suivent cette clôture, l'USCVB adresse au syndic (ou président-syndic) vos comptes à approuver (avec d'éventuelles corrections à nous soumettre), ainsi qu'une demande pour fixer une date pour votre A.G.

2) Consultez au plus vite votre conseil syndical et n'attendez pas pour proposer une date dans le mois qui suit. Déjà trois mois se sont écoulés, il en reste trois !

3) Une A.G. ne se prépare pas en 8 jours ! C'est un échange entre le syndic, qui doit nous préparer un ordre du jour aussi précis que possible et l'USCVB, qui le met en forme légalement parlant. Une fois rédigé, il est envoyé au syndic pour approbation avant envoi de la convocation.

4) Elle ne part qu'après le feu vert du syndic. Et tant que nous n'avons pas ce feu vert par écrit, nous n'envoyons pas la convocation.

5) Entre temps, il s'est écoulé encore un mois. Il en reste deux ! Sachant que le délai légal d'envoi des convocations est de 21 jours avant la date de l'A.G., il ne reste plus environ qu'un mois pour préparer tous les documents et les envoyer. Et plus le délai est large, plus la copropriété peut faire des économies en évitant les envois par LRAR, c'est-à-dire en faisant émarger les copropriétaires ou en leur demandant de nous retourner l'accusé de réception joint à la convocation.

Mais encore faut-il que les copropriétaires jouent le jeu...

Et cela pour 42 adhérents, à étaler sur toute l'année.

De l'importance de la préparation de l'ordre du jour de votre assemblée générale

Nous avons ressenti de la frustration mutuelle dans la préparation de certaines assemblées générales.

Pourquoi ? Parce que l'ordre du jour nous est parvenu dans tous les sens et que les souhaits/résolutions ont été mal exprimée(s) et forcément mal comprises.

Le respect des quelques consignes qui suivent permet d'éviter ces dysfonctionnements.

C'est au syndic (ou président-syndic) de consulter le conseil syndical et ses copropriétaires dans la mesure du possible, afin de centraliser les points à mettre à l'ordre du jour. Bien sûr, l'USCVB peut recevoir des demandes des copropriétaires, qui doivent nous parvenir en LRAR, de travaux à mettre à l'ordre du jour bien souvent. Mais le syndic doit en être informé.

Ces demandes d'inscription de résolutions peuvent être faites tout au long de l'année, pas la veille de la programmation de l'envoi de la convocation car il est trop tard.

De même, ces résolutions doivent nous être formulées le plus clairement possible. Soit il s'agit de souhaits qui demandent un vote en A.G., soit il s'agit de simples questions ne nécessitant pas de vote et qui apparaîtront dans les questions diverses. D'où l'intérêt que leur finalité soit aussi bien claire pour nous et le syndic, afin qu'elles figurent au bon endroit dans l'ordre du jour.

Et de son importance pour les trois adhérents dont l'USCVB n'organise pas l'assemblée générale

La comptabilité d'une copropriété n'est pas simple, nous ne vous l'apprenons pas...

Vous votez des travaux ? Il nous faut une résolution = un budget = une clef de répartition par tantièmes qui figure dans votre règlement de copropriété. Sans quoi, nous ne pouvons pas vous programmer les appels que vous avez votés, tout simplement. N'hésitez pas à nous solliciter avant de préparer votre ordre du jour, nous sommes là pour vous aider.



A lire dans le prochain numéro de Trait d'Union : la relation USCVB --> syndic et copropriétaires.

N'hésitez pas à nous proposer des sujets que vous souhaitez voir évoqués dans vos bulletins.



Le nouveau site de l'USCVB est en ligne !

Avec le travail d'une étudiante lyonnaise, il a été mis en ligne le 28 mai. Bien sûr, il ne demande qu'à évoluer. Merci pour vos suggestions.