

# Mieux informer les copropriétaires

*Collectivités :  
composez votre programme  
de formations*



**A**SSOCIATION des **R**ESPONSABLES de **C**OPROPRIETE

## Pourquoi élaborer un programme de formations sur son territoire ?

Mettre en œuvre un programme de formations, même modeste, à l'échelle d'un territoire, est une première **démarche préventive à moindre coût** qui :

- **Prévient la fragilisation des copropriétés** en fournissant à chacun des participants des conseils et outils pour les aider à mieux gérer leur immeuble et à s'adapter aux nouvelles réglementations (qui évoluent très régulièrement) ;
- **Permet d'identifier les copropriétés du territoire**, les membres de conseil syndical relais et leurs problématiques (niveau de charges élevé, problèmes d'impayés ou de gouvernance, mise en œuvre de gros travaux, etc.) ;
- **Favorise la mobilisation des copropriétaires** et initie une dynamique collective d'entraide entre les copropriétaires d'un même territoire.

Depuis 1987, l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) se mobilise au service des copropriétaires, membres de conseil syndical et syndicats non professionnels pour les **aider à améliorer la gestion de leur immeuble**, notamment par le **biais de formations-conseils sur des thèmes généraux ou spécifiques de la copropriété**.

Par exemple, en 2014 l'ARC a réalisé une quarantaine de formations pour le compte de collectivités.

## Comment organiser un programme de formations adapté ?

Les formations se déroulent sur un **créneau de 1 à 2h** (incluant un temps d'échanges entre le formateur et le public à l'issue de la présentation). Généralement les formations sont **organisées en soirée**, pour permettre au plus grand nombre de participer. Néanmoins de plus en plus de collectivités locales organisent des **salons de la copropriété**, le week-end, associant conférences thématique, formations et stands où des conseils d'experts sont fournis.

Les formations doivent être adaptés pour chacun des **types de public** présent sur votre territoire :

- Copropriétaires et occupants (propriétaires et locataires) ;
- Conseillers syndicaux (débutants ou confirmés) ;
- Syndics non professionnels ;
- Membres ou présidents d'ASL.

### 3 règles d'or pour un programme de formations utiles :

- 1. Mettre en œuvre des mesures de communication ciblées**, en diffusant par exemple des brèves informatives dans le journal local ou sur le site internet de la collectivité pour créer l'envie d'en apprendre plus en venant aux formations. L'ARC met à disposition des articles et brèves gratuitement pour chaque module de formation ;
- 2. Adapter le programme aux besoins** en choisissant des thématiques (organiser si besoin une enquête préalable) et à la géographie du territoire (à l'échelle de la copropriété, d'un quartier ou de la ville) ;
- 3. Favoriser les formations ludiques et participatives** contenant des **conseils pratiques**. Selon les participants, la richesse des formations de l'ARC relève des conseils concrets prodigués, issus de notre expérience de terrain en matière d'accompagnement des copropriétés.

## Choisir entre nos 21 modules proposés

L'ARC a mis au point une série de 21 modules (avec pour certains des variantes et/ou des compléments), allant des **formations généralistes** à destination de tous les copropriétaires, à des **formations spécialisées** pour les membres de conseil syndical avertis. Les techniques pédagogiques relèvent de **supports et formats diversifiés** (film, ateliers) afin de correspondre, à chaque formation, aux besoins du public.

Tous les modules proposés par l'ARC sont accompagnés **gratuitement** :

- D'une **brève thématique** que la collectivité peut diffuser à travers les journaux et pages internet locaux ;
- D'un modèle d'**affichette** à remplir par la collectivité présentant le sujet de la formation ;
- D'un **quizz final** (oral ou écrit) pour que les copropriétaires puissent vérifier leur connaissance à l'issue de la formation ;
- D'un **questionnaire de satisfaction** du public pour s'assurer que la formation a bien répondu aux besoins des copropriétaires présents mais aussi pour adapter les prochaines formations aux demandes formulées.

Types de public	Nouveautés	N°	Intitulé de la formation	Thèmes	Pages
Copropriétaires et occupants		1	Bien vivre en copropriété		4
		2	Lire et comprendre son appel de charges		4
		3	L'assemblée générale de A à Z		5
	<b>NOUVEAU</b>	4	Acheter en nouvelle copropriété		5
Conseils syndicaux		5	S'investir au conseil syndical : son rôle, ses outils et son organisation		6
		6	Maîtriser les charges de sa copropriété		6
	<b>NOUVEAU</b>	7	Bien négocier son contrat de syndic depuis la loi ALUR		7
		8	Préparer son assemblée générale en toute sérénité		7
Conseils syndicaux (formations approfondies)		9	Les nouvelles obligations en copropriété	<b>Thème 1</b> Entretenir sa copropriété tout en maîtrisant ses charges	8
	<b>NOUVEAU</b>	10	Maîtrisez les charges d'eau de son immeuble		8
	<b>NOUVEAU</b>	11	Maîtrisez les charges de chauffage de son immeuble		8
		12	Suivre et négocier les contrats de sa copropriété		8
	<b>NOUVEAU</b>	13	Le gardiennage		8
	<b>NOUVEAU</b>	14	Les assurances		8
	<b>NOUVEAU</b>	15	Les ascenseurs		8
		16	Prévenir et traiter les impayés de sa copropriété	<b>Thème 2</b> Assainir la situation financière et la gestion de sa copropriété	9
	<b>NOUVEAU</b>	17	Analyser les documents comptables de sa copropriété pour préparer le contrôle des comptes (2 séances)		9
	<b>NOUVEAU</b>	18	Connaître la réglementation et les aides, savoir mobiliser les copropriétaires	<b>Thème 3</b> Rénover sa copropriété	9
	<b>NOUVEAU</b>	19	De l'audit aux travaux		9
Syndics bénévoles, président et/ou comité syndical d'une ASL		20	Gérer soi-même sa copropriété		10
		21	L'ASL de A à Z		10

## Bien vivre en copropriété

## Module 1

### Devenir copropriétaire, ça s'apprend !

Cette formation, accessible à tous, permet de poser les bases nécessaires à la compréhension du fonctionnement de son immeuble (acteurs, charges, entretien, etc.) et du vivre ensemble entre voisins.



#### Programme

- J'étais locataire, je deviens copropriétaire, quels changements ?
- Je suis copropriétaire : qu'est-ce qui m'appartient ?
- Que dois-je payer ?
- Qui est qui ? rôle et pouvoir des acteurs de la copropriété (assemblée générale, syndic, conseil syndical)
- Mes droits et devoirs : quel est mon pouvoir de décision ?
- S'investir au conseil syndical.

	LOCATAIRE	BAILLEUR	COPROPRIÉTAIRE OCCUPANT
Charges d'énergie : eau, chauffage, électricité des parties communes	100%	100%	100%
Ménage et entretien courant des parties communes	100%	100%	100%
Gardien et employés d'immeuble	100%	100%	100%
Petits et moyens travaux (interrupteurs, portes, boîtes aux lettres, peintures)	100%	100%	100%
Gros travaux (toiture, ravalement,...)	100%	100%	100%
Gérance (frais de syndic)	100%	100%	100%

### Et si on apprenait de façon différente ?



L'ARC développe de nouvelles façons de sensibiliser propriétaires et habitants au fonctionnement et aux règles de vie en copropriété par l'élaboration de « théâtre-forum ». Ce nouveau mode d'apprentissage favorise l'échange et l'interaction avec le public. Les comédiens professionnels à partir de cas concrets de la vie quotidienne préparent des scénettes en amont avec la collectivité et l'ARC. Les comédiens présentent au public ces scénettes, dont la conclusion est en général catastrophique, et le metteur en scène convie le public à intervenir à des moments clés pour dire ou faire quelque chose qui pourrait améliorer la situation finale de la scénette.

## Lire et comprendre son appel de charges

## Module 2

**Rien de plus parlant que des mises en scènes pratiques** pour aborder l'essentiel des questions que se posent les copropriétaires sur leurs appels de charges. Ce film de 30 minutes est complété par des échanges avec le public à partir des exemples de bordereau d'appels de fonds. Il est possible pour la collectivité de distribuer le DVD en fin de séance (prix d'achat ville 5 € / DVD).

Pour les collectivités qui préfèrent les formations classiques, l'ARC peut également animer une formation sous forme de diaporama, comprenant le programme suivant et en y incluant la projection d'exemples de vrais appels de fonds.



#### Programme

- Les charges en copropriété
- La répartition des charges
- Les millièmes et le budget prévisionnel
- Les appels travaux
- Les appels de régularisation
- Exigibilité des appels
- L'historique de compte
- La régularisation d'eau

Extrait de 2mn du film disponible sur You tube : <http://www.youtube.com/watch?v=cr71Fids0k>

## L'assemblée générale de A à Z

## Module 3

**Moment clé de la vie de la copropriété**, c'est un des seuls moments de discussion entre les copropriétaires et leur gestionnaire, qui peut être à l'origine de vifs échanges. Le rôle de ce rendez-vous annuel incontournable et de cette instance de gestion « souveraine », qui décide de tout, sont expliqués de façon imagée par le formateur. Les règles de majorité et la lecture des annexes comptables n'auront plus de secret pour les participants !



### Programme

- Le rôle de l'assemblée générale
- Comment se prépare et se convoque l'assemblée générale ?
- Les documents de la convocation : ordre du jour, règle de majorité et **lecture détaillée de la première annexe comptable**

### ARTICLE 25-1 : passerelle vers la majorité simple

**AU TOTAL dans la copropriété**  
50 copropriétaires = 1000 millièmes

**Le jour de l'AG**

Si la résolution recueille moins de 334 millièmes (moins d'1/3 des voix) il faudra convoquer une NOUVELLE AG et voter la même question à l'ART 24

Si le vote recueille au moins 1/3 des voix de TOUS les copropriétaires (soit 334 millièmes) = **Vote immédiat à l'ART 24**

500 millièmes  
1/3 = 334 millièmes

ARC

Extrait des statuts - Assemblée de la copropriété - Septembre 2016

## Acheter en nouvelle copropriété

## Module 4

**Accompagner les premiers pas des nouveaux acquéreurs** dans la compréhension du fonctionnement de son immeuble c'est important. Leur donner les informations essentielles sur la livraison des parties communes, et la reprise des désordres, c'est encore mieux.



### Programme

- Sur la base du module 1 « Bien vivre en copropriété », ce module intègre un volet sur la spécificité de l'achat en nouvelle copropriété :
- Les points d'attention à avoir lors de la première assemblée générale
- La différence entre livraison et réception
- La présentation générale des cinq garanties lors de la livraison d'une copropriété neuve
- La préparation de la livraison des parties communes : point d'attention et conseils sur la garantie des vices apparents

### La garantie des vices apparents

- \* Elle concerne les désordres qui existent au jour de la livraison des parties communes. Articles 1642-1 et 1648-2 du Code civil.
- \* La jurisprudence les définit comme « les vices ostensibles ou révélés par un examen superficiel ou susceptibles d'être détectés par un homme de diligence moyenne, dénué de compétence technique particulière, procédant à des vérifications élémentaires ».
- \* Ils doivent être déclarés dans le mois qui suit la livraison.
- \* Ils doivent être repris un an et un mois à compter de la livraison.
- \* Cette garantie est due par le promoteur.

ARC

### Le passeport du nouveau copropriétaire



L'ARC développe le contenu de guides à destination des nouveaux copropriétaires, qui peuvent intégrer des parties spécifiques sur les nouvelles copropriétés ou d'autres spécificités de votre territoire (ASL, petites copropriétés, etc.).

Complets, précis et accessibles, ces guides adaptables ne font pas l'impasse sur les petits conseils pratiques. En instaurant un partenariat avec les notaires du territoire, ou en systématisant l'envoi de ce guide lorsque la collectivité observe une mutation, vous pourrez faire en sorte qu'il soit distribué à tous les acquéreurs en copropriété lors d'une vente.





## S'investir au conseil syndical : son rôle, ses outils et son organisation

### Module 5

Cette formation généraliste sur le conseil syndical, pouvant être ouverte à tous les copropriétaires, convient en tant qu'**ouverture à un cycle de formations** complet, axé sur les différentes missions de cette instance de gestion, essentielle pour la bonne gestion de la copropriété. Elle permettra aux copropriétaires intéressés de « sauter le pas », et aux conseillers syndicaux engagés de longue date, de partager leur expérience.



#### Programme

- Les trois organes de gestion de la copropriété
- Les droits, les obligations et la limite du pouvoir du conseil syndical (nomination, rôle, règle de fonctionnement, fonction du président du conseil syndical, information des copropriétaires) - **Ce que la loi ALUR change pour les conseils syndicaux**
- La boîte à outils du conseil syndical : analyse des contrats, des dépenses et factures, des comptes, conseils pratiques et simples sur la préparation des assemblées générales.

### Les outils du conseil syndical : assistance

- Vérification des contrats
- Contrôle des prestataires
  - Interventions sur la copropriété
- Analyse des consommations d'énergie
  - Compteurs d'eau
  - Consommation de chauffage si collectif
- Suivi du budget et des dépenses
- Contrôle des comptes

Les jardins Hérault - action formation N° 3 - mardi 13 Décembre

## Maîtriser les charges de sa copropriété

### Module 6

### L'augmentation des charges n'est pas une fatalité !

Cette formation aide le conseil syndical à saisir le sens du principal adage de l'ARC en **proposant des outils disponibles gratuitement** et des conseils sur la maîtrise des charges de l'immeuble, de l'élaboration du budget prévisionnel à la négociation des contrats de maintenance. En général très attentif sur ce sujet, les membres du conseil syndical sortent de cette formation avec des pistes d'actions « clé en main » à mettre en place dès la prochaine réunion du conseil syndical.



#### Programme

- Qu'est-ce que la maîtrise des charges ? Le rôle du conseil syndical
- Contrôle des comptes et des dépenses : aller au-delà du pointage des factures
- Elaborer un budget prévisionnel ajusté
- Faire baisser les charges d'eau et de chauffage : utiliser les outils « bilan eau » et « bilan énergie simplifié »
- Bien négocier son contrat de syndic
- Négocier les contrats de maintenance
- Introduction au contrôle des comptes : analyser les 5 annexes comptables

### Qu'est-ce que contrôler les comptes de charges

#### Contrôler les dépenses

Analyser chaque facture, Totaliser les factures par poste, Comparer le résultat de chaque poste avec les prévisions (BP), s'assurer de la justification des dépassements éventuels

#### Contrôler les recettes

Produits financiers des placements, Produits de locations, Indemnités de sécurité sociale, Indemnités d'assurance, Intérêts de retard sur les débiteurs, Indemnités suite à un jugement, Vente de clefs, badges



#### Conseil de l'ARC

Sur la base des propositions de formation spécifiques à la maîtrise des charges (9 à 14) proposer aux participants de répondre à une enquête simple pour déterminer les besoins de formations précis en termes de maîtrise des charges.

## Bien négocier son contrat de syndic depuis la loi ALUR

## Module 7

### Nouveau contrat de syndic : attention aux nouveaux abus !

Depuis le 2 juillet 2015, les syndicats doivent proposer obligatoirement aux copropriétaires un « contrat type » censé faciliter sa lecture et sa négociation. Cependant certaines irrégularités ont été identifiées par l'ARC. Cette formation d'actualité, et s'appuyant sur des exemples concrets, est très appréciée des conseils syndicaux, qu'ils soient débutants ou avertis. Le formateur ou la formatrice reprend les nouveautés de la loi ALUR en ce qui concerne les obligations du syndic, conseille sur les modalités de mise en concurrence de son syndic et alerte sur les points de vigilance à avoir à la lecture de son nouveau contrat.



### Programme

- Le rôle et les obligations du syndic depuis la loi ALUR
- Les étapes à respecter pour choisir son syndic de copropriété (identifier ses besoins, des candidats, conseils pratiques en cas de changement de syndic)
- La matrice générale du nouveau contrat de syndic
- **Les prestations particulières à la loupe** : avis et conseils

**3.3 Des prestations particulières à négocier**

Néanmoins le contrat demeure **difficile à lire et à contrôler**, car il inclut plusieurs type de prestations particulières, il s'agira de contrôler leur **montant et leurs modalités**.

- ❑ **3 prestations optionnelles:**
  - ❑ La préparation d'une convocation d'assemblée générale supplémentaire;
  - ❑ L'organisation d'une réunion supplémentaire du conseil syndical;
  - ❑ La réalisation d'une visite supplémentaire de l'immeuble.
- ❑ **2 prestations particulières**
  - ❑ Les honoraires travaux
  - ❑ Diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du DPE collectif ou de l'audit énergétique

## Préparer son assemblée générale en toute sérénité

## Module 8

### Cette année, l'assemblée générale se déroulera bien !

Ce module passe en revue les étapes de la préparation de l'assemblée générale pour les membres du conseil syndical en y intégrant les nouveautés législatives (loi ALUR, loi MACRON) et des conseils pratiques issues de notre expérience dans l'accompagnement au redressement et à la prise de décisions de copropriétés fragiles.



### Programme

- Les obligations du syndic par rapport aux décisions d'assemblée générale
- Le calendrier de préparation de l'assemblée générale : contrôle des comptes, élaboration et vérification de l'ordre du jour, élaboration du budget prévisionnel, contrôle des documents nécessaires
- Conseils pratiques pour le bon déroulement de l'assemblée générale : mobilisation des habitants, pré-réunions, lecture et signature du procès-verbal

**Les documents de la convocation**

Selon les décisions, pour leur « validité »	Pour l'information des copropriétaires
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pour l'approbation des comptes: les 5 annexes comptables</li> <li>➤ Pour valider un contrat : les conditions essentielles du contrat</li> <li>➤ Pour réaliser des travaux : un devis, un marché, un contrat</li> <li>➤ si un devis ou un contrat dépasse le seuil de mise en concurrence fixé par l'AG : présentation des différentes offres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ État détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération (honoraires suppl.)</li> <li>➤ Avis du conseil syndical (quand sa consultation est obligatoire ou a été décidée par l'AG)</li> <li>➤ cf. article 11 du décret du 17 mars 1967</li> </ul>

## Thème 1 : Entretenir sa copropriété tout en maîtrisant ses charges

Module 9 - 15

### Module 9 : Les nouvelles obligations en copropriété



Cette formation d'actualité, fortement appréciée par les membres de conseil syndical avertis, brosse avec précisions et illustre avec des cas concrets 11 obligations principales de la copropriété en matière de sécurité, d'économies d'énergie et la gestion de la copropriété.

**Une formation à faire au moins une fois par an pour informer régulièrement sur la sortie des décrets d'application de la loi ALUR.**

### Module 10 : Maîtrisez les charges d'eau de son immeuble



Facile d'accès, ce module de formation s'ouvre sur des conseils pratiques pour faire face aux problèmes courants (réglage des installations, état des équipements, etc.) pour ensuite fournir au conseil syndical des outils et des recommandations pour le contrôle et le suivi des consommations et la mise en place de comptages divisionnaires ainsi qu'individuels en copropriété.

**Ce module peut être complété par l'intervention du fournisseur d'eau, ou de l'espace info énergie local sur la maîtrise des consommations d'eau individuelles.**

Sortie des tarifs réglementés du gaz	
Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none"> <li>Copropriétés dotées d'un équipement de chauffage collectif et/ou de production d'eau chaude sanitaire consommant plus de 150 000 kWh de gaz naturel par an (soit environ 10 logements avec production d'eau chaude et 15 logements sans production d'eau chaude).</li> </ul>
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sortie des tarifs réglementés (B2S) de vente du gaz naturel proposés jusqu'à présent par GDF-Suez.</li> <li>La consommation retenue pour l'appréciation du seuil est la « Consommation Annuelle de Référence » indiquée sur les factures.</li> <li>Si le changement n'est pas opéré aux dates ci-dessus, le contrat actuel au tarif réglementé sera automatiquement transformé en « contrat transitoire » d'une durée maximale de 6 mois. Au-delà, la fourniture sera suspendue.</li> </ul>
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> <li>1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les copropriétés consommant plus de 200 000 kWh par an</li> <li>1<sup>er</sup> janvier 2016 pour les copropriétés consommant entre 150 000 kWh et 200 000 kWh par an</li> </ul>
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Loi sur la Consommation du 17 mars 2014.</li> </ul>

### Module 11 : Maîtrisez les consommations de chauffage de son immeuble



A destination des moyennes et grosses copropriétés, ce module traite des problèmes courants (surchauffe ou souschauffe) en proposant des conseils pour adopter les bons réglages. Le suivi des consommations de chauffage, la renégociation de son contrat et la négociation du prix de l'énergie le plus bas, pourtant complexes, n'auront plus de secret pour les membres du conseil syndical. Le module s'achève sur des conseils pour rénover sa chaufferie.

### Module 12 : Suivre et négocier les contrats de sa copropriété



Mission essentielle du conseil syndical pour réduire les charges de son immeuble, et pourtant rarement réalisée, les conseillers syndicaux sortent de la formation avec les connaissances théoriques et pratiques pour remettre en concurrence petits et gros contrats de leur immeuble (analyse des besoins, mise en concurrence, lecture approfondie et modification d'un contrat de maintenance, point de vigilance, outils de suivi).

### Module 13 : Le gardiennage en copropriété : contrat et gestion du personnel



Les conseils syndicaux ayant suivi cette formation pourront maîtriser ce poste de charge souvent lourd pour une copropriété et mieux comprendre la législation qui l'entoure.

### Module 14 : Les contrats d'assurance



Suivant un fil rouge d'anecdotes et de retour d'expériences, cette formation dresse un panorama des différents contrats d'assurance immeuble, en partant des critères de tarification à la composition des primes d'assurance. La formation s'ouvre sur une seconde partie traitant la gestion des sinistres (convention de règlements, déclaration, etc.).

### Module 15 : Les ascenseurs et les obligations de mises aux normes



Animé par un spécialiste, cette formation aborde les contrats de maintenance, les obligations de contrôle quinquennal et les nouvelles obligations de travaux des ascenseurs en copropriété et fournit des conseils pour éviter les abus.



## Thème 2 : Assainir la situation financière de la copropriété

Module 16 - 17

### Module 16 : Prévenir et traiter les impayés de sa copropriété

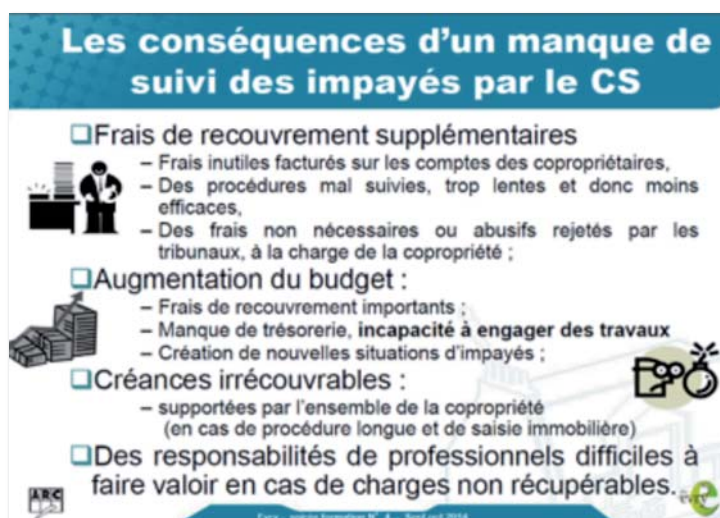


Ce module, ouvert aux copropriétés fragiles, mais pas seulement, s'ouvre sur la présentation des causes et des effets sur la copropriété de situations d'impayés laissés à la dérive. Son objectif est de fournir des éléments méthodologiques (groupe de travail avec son syndic et avocat, documents à obtenir, délais des procédures contentieuses, présentation de procédures contentieuses peu coûteuses, etc.) et des conseils concrets à des situations de blocage avec des copropriétaires débiteurs chroniques.

### Module 17 : Analyser les documents comptables de sa copropriété pour préparer le contrôle des comptes (format atelier - maximum 12 participants, formation prévue en deux séances)



Cette formation offre l'opportunité d'apprendre de façon pratique à contrôler efficacement les comptes et la situation financière de leur copropriété, avant l'assemblée générale et au quotidien. En petit groupe, chaque participant est doté des documents comptables de son immeuble et peut donc appliquer de suite les préconisations du formateur ou de la formatrice. Attention cette formation n'a pas pour objectif de traiter des problèmes particuliers de chaque participant, mais bien de leur donner les outils pour prévenir et contrôler les erreurs courantes (comptes d'attentes, calcul de la répartition des charges eau, TVA, etc.).



## Thème 3 : Rénover sa copropriété

Module 18 - 19

### Module 18 : Connaître la réglementation, les aides et savoir mobiliser les copropriétaires



Cette formation introductive permet de **répondre aux questions préliminaires des membres du conseil syndical** souhaitant s'engager dans un programme de travaux efficace: sommes-nous obligés ? A quelles subventions sommes-nous éligibles ? Comment faire en sorte que les copropriétaires votent en faveur du programme de travaux ?

### Module 19 : De l'audit aux travaux

**Passer de l'audit énergétique obligatoire à une vraie opportunité de rénovation de sa copropriété.** Cette formation brosse le processus complet de rénovation de sa copropriété, des bilans initiaux réalisés par le conseil syndical pour préparer l'audit énergétique à la préparation des travaux.



#### Programme

- Bilan initial de copropriété (BIC) : identifier les problèmes les plus urgents
- Audit énergétique et audit global partagé : préparation de l'audit, animation de l'audit
- Le plan pluriannuel de travaux et le plan de financement
- Préparation des travaux
- Les contrats de performance énergétique et la garantie de résultats
- Réalisation des travaux et le suivi après les travaux



# FORMATIONS AUX SYNDICS BÉNÉVOLES, PRÉSIDENT ET/OU COMITÉ SYNDICAL D'ASL

## Gérer soi-même sa copropriété

## Module 20

Ce module a pour objectif d'accompagner les copropriétés en gestion bénévole (gestion effectuée par un copropriétaire) ou celles qui souhaitent s'initier à la gestion bénévole, après une gestion professionnelle ou un non fonctionnement légal. **Cette formation convient aux collectivités qui comportent de nombreuses petites copropriétés en centre bourg par exemple.** Elle peut être animée à l'échelle d'un îlot et s'organiser sous forme d'atelier participatif entre les différents syndics bénévoles partageant leurs difficultés quotidiennes.



### Programme

- Les compétences pour être syndic bénévole : Se former, s'informer et bien s'entourer
- Syndic non professionnel, syndic bénévole et syndic coopératif : quelles différences ?
- Comment passer sereinement en gestion bénévole ?
- Le syndic bénévole et les nouvelles obligations de la loi ALUR
- Les missions et les obligations du syndic bénévole : administration courante, préparation et tenue des assemblées générales, tenue de la comptabilité et gestion financière, élaboration des budgets prévisionnels et des appels de fonds, maîtrise des charges et entretien de l'immeuble, etc.

### I.1 Les étapes du passage en gestion bénévole

**Une mobilisation des copropriétaires préalable indispensable à toute première assemblée générale**

- Etape 1 : Information des copropriétaires
- Etape 2 : Identification des copropriétaires motivés à s'investir dans le fonctionnement de leur syndicat
- Etape 3 : Désignation du « bon » candidat au poste de syndic bénévole
- Etape 4 : Désignation d'un conseil syndical « aidant »
- Etape 5 : Convocation de l'assemblée générale appelée à désigner le syndic bénévole

## L'ASL de A à Z

## Module 21

En dehors de la copropriété, il existe une autre forme d'organisation des immeubles, moins connue : l'Association Syndicale Libre (ASL) qui plus généralement est une Association Syndicale de Propriétaires (ASP). Beaucoup de propriétaires de logements sont concernés par les ASL et se posent des questions à ce sujet (soit parce que leur « pavillon » est inclus dans le périmètre d'une ASL dont ils sont donc membres, soit parce leur copropriété est elle-même incluse dans une telle structure).

Les règles de fonctionnement d'une ASL sont pourtant totalement différentes des règles de la copropriété. Alors qu'une copropriété est régie par la loi de 1965 et son décret de 1967 très stricts, une ASL est régie essentiellement par ses statuts (malgré une ordonnance de 2004 et un décret de 2006).

Ce mode de gestion et d'organisation est difficile à appréhender pour ses membres et même ses organes de direction (président et comité syndical). Avec cette formation, le fonctionnement des ASL est décortiqué en y apportant des exemples concrets de bonne gestion.



### Programme

- Nature et objets des Associations Syndicales Libres
- Constitution d'une association syndicale libre
- Organisation et statuts
- Administration et gestion d'une ASL
- Obligations et charges
- Association syndicale libre et copropriétés

### « Comment faire ? »

7

Une collection de nouveaux guides gratuits pour le Salon indépendant de l'ARC et de l'UNARC du 16 et 17 octobre 2013

**ASL ou AFUL : comment mettre soi-même en conformité ses statuts**

Association des Responsables de Copropriété  
www.unicop.fr

UNARC

## EXEMPLES DE PROGRAMMES DE FORMATION AJUSTES (2014)

**SAINT MANDE (94) : Un programme de 8 sessions de formations spéciales « économie d'énergie » par an**, combiné avec la publication d'articles d'actualité sur le journal municipal

- Réduire sa facture énergétique, panorama complet : obligations réglementaires, aides, etc.
- Faire le bilan initial de sa copropriété et préparer son audit
- Réduire rapidement ses consommations d'énergie sans gros travaux
- Comment mobiliser les copropriétaires et financer de gros travaux
- La fin des tarifs réglementés du gaz et de l'électricité : comment faire des économies
- Ce que change la loi ALUR pour les copropriétés
- La mise à niveau de la copropriété
- Réussir une rénovation en copropriété

**EVRY (91) : Un programme de 8 sessions de formations par an**

- Les règles de fonctionnement et acteurs en copropriété
- Conseil syndical et contrôle des comptes
- L'assemblée générale, de la convocation au procès-verbal
- Recouvrement des impayés (X2)
- Rôle du syndic, actualités législative, loi ALUR (X2)
- De l'audit aux travaux

**TREMBLAY (93) : Un programme de 4 sessions de formations par an**

- L'assemblée générale «De la convocation au procès-verbal »
- Les travaux en copropriété
- Le rôle du conseil syndical
- Les annexes comptables

## TOUTES NOS REFERENCES DE FORMATIONS LOCALES

ARGENTEUIL - ARENE IDF - BOBIGNY - CERGY - CLICHY-SOUS-BOIS - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TERRE DE FRANCE - CONSEIL GENERAL 94 - CHILLY-MAZARIN - ERAGNY - EVRY - GARGES-LES-GONESSE - MARSEILLE - MANTES-LA-JOLIE - MEAUX - NEUILLY SUR SEINE - ORLY - POISSY - SARCELLES - SAINT MANDE - SCEAUX - TAVERNY - TREMBLAY-EN France - VILLETANEUSE -



27, rue Joseph Python  
75020 PARIS  
Tél.: 01 40 30 12 82  
Fax : 01 40 30 12 63  
[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle et quel qu'en soit le support,  
est interdit sans autorisation de l'ARC, propriétaire des droits.

© Octobre 2015