

## FICHE N°5

# Accompagner les copropriétés dans l'amélioration de leur gestion

*Les petites copropriétés ne sont pas toujours dotées de syndic professionnels ; elles ont parfois un syndic bénévole, et sinon fonctionnent à minima.*

*Les conseillers syndicaux se sentent souvent seuls ou démunis pour faire face à la multitude de sujets liés à l'entretien des bâtiments.*

*Certaines copropriétés n'ont pas (ou ne retrouvent pas) de règlement de copropriétés ou celui-ci n'a pas été mis à jour et n'est plus adapté.*

### OBJECTIFS A ATTEINDRE

Doter les petites copropriétés d'un service « minimum » de gestion : syndic professionnel ou bénévole.

Appuyer les conseillers syndicaux des copropriétés pour les aider à jouer leur rôle et à avoir une vision claire des besoins de leur copropriété (organisation juridique, tenue des assemblées générales, obligations d'assurances et de diagnostics etc...)

Aider les copropriétés à mettre à jour ou modifier leurs documents de base : fiche descriptive, règlement de copropriété, plan, état des lieux, contrats en cours, carnet d'entretien...

### DIFFICULTES A RESOUDRE

Difficulté des copropriétaires à s'impliquer dans la vie de la copropriété

Difficulté ou incapacité à comprendre les enjeux et la réglementation complexe du statut de copropriété et des systèmes de répartition

Complexité des règlements de copropriété, non lus, perdus ou inexistantes.

Désintérêt de nombreux bailleurs à la vie de la copropriété et à l'entretien des parties communes.

### PARTENAIRES A MOBILISER

Syndics professionnels,  
FNAIM ,  
chambre des notaires  
CLCV ou autre association d'appui aux conseils syndicaux et syndics bénévoles

### CONTENU ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

1/Conception d'une « boîte à outils copropriété » à l'attention des syndics bénévoles et conseils syndicaux :

- **supports pédagogiques d'information** sur la copropriété
- Modules de **formation des conseils syndicaux** (par exemple petits déjeuners juridiques) + appui à la carte, portant sur : la mission des conseils syndicaux, les obligations du syndic, les travaux et le vote, le choix des entreprises, quels diagnostics.
- **Fiches conseils et ressources** (annuaires des personnes ressources de la collectivité pouvant servir la vie en copropriétés : déchet, tags, stationnement, entretien des cours etc...)
- **Aide financière à la modification ou l'adaptation des règlements de copropriété**
- **Aide financière à la constitution de fonds de travaux et de plans de patrimoine** (cf fiche 7)

2/Expérimentation d'une **aide à la prise en gestion par un syndic professionnel** (subvention correspondant à la première année de prise en gestion), sur la base d'un cahier des charges et d'un engagement à s'engager dans une démarche de travaux ; recherche de syndics pour plusieurs immeubles voisins, de même nature, ...

### MISE EN ŒUVRE :

Dans le cadre services de la CARENE

- mobilisation de l'ADIL à définir
- + animateur extérieur

### FINANCEMENT :

Pour l'animation : ANAH 50% de la dépense dans le cadre d'une convention ANAH (Instruction 5/6/2012)

Subvention pour syndic professionnel : 2500 € par copropriété (x 10 copropriétés ?)

Subvention pour la mise à jour ou la modification des règlements de copropriété : 50% du coût

**CALENDRIER :** ■ dès la signature de la convention ANAH