

Le Salon « *indépendant* » de l'UNARC des 16 et 17 novembre : l'aventure continue

Comme nous l'avons expliqué il y a quelques mois
(voir abus numéro 2309)

<http://www.unarc.asso.fr/site/actions/actiomoi/juin10/salon.htm>

nous étions tout à fait prêts à revenir au salon de la Copropriété de la Porte de Versailles et avons engagé des négociations avec ses organisateurs pour cela, ceci à leur demande.

Ces mêmes organisateurs, après avoir accepté nos conditions, ont néanmoins repoussé de semaine en semaine la signature d'un accord, pour finalement - pensant peut-être que nous ne pourrions plus organiser notre propre salon - nous faire savoir que l'UNIS refusait la présence de l'ARC.

Furieux de cette façon de procéder, nous avons donc à nouveau décidé de tenir notre Salon « *indépendant* » aux mêmes dates que le Salon de la Porte de Versailles. Ce salon sera quatre fois plus « *grand* » que celui de l'an passé :

- beaucoup plus d'espace (1 500 m2) ;
- plus d'exposants et de professionnels ;
- des conférences et des formations encore plus intéressantes que l'an passé ;
- des guides gratuits et des guides à prix coutant ;
- des consultations toujours plus nombreuses, etc.

Cette année le thème sera :

« **Comment améliorer la gestion de sa copropriété ?** ».

Vous pouvez obtenir tous les détails sur le site : <http://www.salon-copropriete-arc.fr/>

Nous présentons ici les thèmes des conférences ainsi que les organismes qui y participeront et - surtout - les questions dont nous débattons.

• **Mardi 16 Novembre 2010**

- **Conférence n°1 : Contrat de syndic : Comment échapper à l'arrêté Novelli et bien négocier son contrat :**
 - Les clauses ou dispositions des contrats de syndic qui sont non-conformes aux dispositions en vigueur.
 - Les clauses qui sont contraires à l'intérêt des copropriétaires.
 - Les vides juridiques et les points non traités par les textes, en particulier l'arrêté Novelli du 19 mars 2010.
 - Les points contractuels sur lesquels il faut être vigilant.
 - Que dit la Commission des Clauses Abusives ?
 - Le point de vue des tribunaux sur les contrats des fédérations de syndic.
 - Comment bien négocier son contrat de syndic : les clauses sensibles et les tarifs.

- **Conférence n°2 : Comment être un bon conseil syndical :**
 - Présentation de la Recommandation n°13 revue et corrigée (juillet 2010) de la Commission Relative à la Copropriété.
 - Comment établir un règlement de fonctionnement du conseil syndical ?
 - La répartition des tâches entre les membres du conseil syndical.
 - Comment former les conseillers syndicaux ?
 - Comment établir de bonnes relations avec son syndic tout en assumant un contrôle efficace ?

- **Conférence n°3 : Comment choisir un bon syndic ?**
 - Quels sont les critères pour choisir un bon syndic ?
 - Les pistes à suivre pour évaluer un syndic :
 - *La tenue de la comptabilité.*
 - *La gestion des impayés.*
 - *Comment gère-t-il les petits travaux ?*
 - *Comment présente-t-il sa convocation d'assemblée générale ?*
 - *Comment rédige-t-il son procès verbal d'assemblée générale ?*
 - Comment trouver un bon syndic :
 - ce qu'il doit être
 - ce qu'il ne doit pas être

- **Conférence n°4 : Comment gérer ou cogérer sa copropriété en toute sécurité ?**
 - La préparation de l'assemblée générale et la rédaction du procès-verbal.
 - La tenue de la comptabilité.
 - La gestion des appels de fonds.
 - La gestion des petits travaux.
 - L'assurance civile du syndic ou du conseil syndical.
 - La gestion du personnel : l'établissement du contrat de travail et des fiches de paie.
 - Entre gestion professionnelle et gestion directe : la cogestion. Qu'en penser ? Comment la mettre en œuvre ?

- **Conférence n°5 : Le contrôle et le suivi des comptes :**
 - Comment négocier un budget prévisionnel et en suivre la réalisation ?
 - Comment procéder au contrôle des comptes sans connaissance comptable ? Liste des opérations à effectuer.
 - Un problème particulier : le suivi de la gestion et des règlements des gros travaux

- **Conférence n°6 : Sécurité- santé : ce qu'il faut faire/ne pas faire**
 - Les vraies et fausses obligations en matière de sécurité et de santé.
 - Quels sont les abus les plus courants et comment les éviter ?
 - Points particuliers en matière de sécurité incendie :
 - *Les tarifs*
 - *Les sociétés à éviter*
 - Les obligations en matière d'employés d'immeuble et de gardiens

- **Conférence n°7 : Ascenseurs : point sur les contrats, les travaux, les abus**
 - Les abus les plus importants dans les contrats d'entretien : Comment les éviter et les supprimer ?
 - Les contrats simples ou étendus : de quoi faut-il se méfier ?
 - Quel prix pour un bon contrat d'entretien ?
 - Comment faire vos travaux de mise en conformité obligatoire dans de bonnes conditions financières ?
 - Le contrôle quinquennal obligatoire : ce qu'il faut faire/ne pas faire.

- **Conférence n°8 : Fibre, TNT, VIGIK, télésurveillance**
 - Comment éviter une mauvaise convention de fibrage optique ?
 - Comment s'assurer un passage à la TNT sans surcoût et sans abus ?
 - Comment éviter que les distributeurs de publicité ne puissent rentrer dans votre copropriété même avec un pass VIGIK ?
 - Faut-il installer une télésurveillance dans votre immeuble ?

- **Mercredi 17 Novembre 2010**

- **Conférence n°1 : Les nouveautés législatives. • Décret du 20 avril 2010. Loi Grenelle. Projet de loi de la Chancellerie**
 - Comment bien utiliser les nouvelles dispositions du décret du 20 avril 2010 ?
 - Les lois « Grenelle » : quelles obligations nouvelles et comment les utiliser efficacement ?
 - Les innovations du ministère de la Justice et son projet de loi sur les syndicats enfin favorable aux copropriétaires :
 - *Commission de discipline des syndicats.*
 - *Compte bancaire obligatoire.*
 - *Mise en concurrence des syndicats.*
 - *Contrat nul de plein droit avec des sociétés ayant des liens avec le syndic en l'absence d'autorisation de l'assemblée générale.*
 - *Transparence financière.*
 - Comment les copropriétaires peuvent-ils agir efficacement pour faire passer rapidement ce projet ?

- **Conférence n°2 : Les impayés et le recouvrement**
 - Comment prévenir les impayés ?
 - Comment traiter facilement et efficacement les impayés en copropriété ?
 - Les procédures judiciaires gratuites
 - Les frais illégaux de syndic en matière d'impayés
 - Le nouveau dispositif dit « *procédure d'alerte* »
 - Comment voter les travaux et les appels de fonds en toute sécurité alors qu'il y a des impayés ?
 - L'analyse de la procédure de « *substitution* »

- **Conférence n°3 : La gestion financière d'une copropriété**
 - Pourquoi faut-il absolument un compte séparé ?
 - Le placement de la trésorerie à court terme
 - Le placement à moyen terme : fonds travaux, réserve de trésorerie
 - Fiscalité des placements
 - Est-il justifié que les syndics prélèvent des honoraires pour gérer les fonds ?
 - Copropriété et prêt collectif : le point de la question

- **Conférence n°4 : L'Observatoire des charges de l'ARC : des chiffres qui parlent. Comment bien les utiliser pour faire des économies de charges**
 - Comment est constitué cet observatoire ?
 - Présentation des chiffres
 - Comment utiliser efficacement ces chiffres ?
 - Comment alimenter l'observatoire de l'ARC ?
 - Les autres Observatoires de charges : Apogée, le Particulier, Qualitel, Unis

- **Conférence n°5 : Economie d'énergie, d'eau et d'électricité dans les copropriétés**
 - Campagne : « *Un éco-bilan pour tous* » : présentation des quatre cahiers pédagogiques ; comment bien s'en servir ?
 - Point sur les répartiteurs de chaleur ; le pour, le contre, ce dont il faut se méfier
 - Comment engager une rénovation énergétique en copropriété ?
 - Les compteurs intelligents : de quoi s'agit-il ?
 - Comment utiliser le comptage avec centralisation des données pour bien gérer les fluides ?

- **Conférence n°6 : Gardiens et employés d'immeubles : questions/réponse**
 - Les évolutions actuelles en matière de gardien d'immeuble et d'employés d'immeuble : quelles sont les nouveautés ?
 - Comment contrôler une fiche de paie ? Que regarder ?
 - La renégociation éventuelle du contrat de travail
 - Les avantages en nature
 - Comment - au besoin - supprimer le poste du gardien d'immeuble ?
 - La formation des gardiens et employés : comment bien l'utiliser ?