

QUELQUES PISTES D'AMÉLIORATIONS

1 PRESTATION DE SERVICE – CE QUE L'ON ATTEND DU DIRECTEUR

1.1 Respect de la **gouvernance** et des **statuts** de l'association

➤ MISE EN PLACE D'UN CONSEIL DE GESTION AUX POUVOIRS RÉELS

- Améliorer la gestion en appliquant le règlement de l'ASLQH, le cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH), en particulier sur la gouvernance
- Promouvoir et chercher la **résolution des différends** par l'**usage de médiateurs**, notaires, avocats spécialisés en ASL et d'experts ad hoc, pour **conseiller le conseil de gestion**. Loiselet & Daigremont **n'a pas pour mission**, d'engager l'ASLQH dans des actions en justice et de **nouveaux procès**, inutiles et coûteux, payés par les membres
- Créer une base d'**archives commune** accessible, **diffuser et rendre accessible l'information**, sur simple demande écrite, aux membres individuels, **former les nouveaux** syndics de copropriété et les conseillers syndicaux

1.2 **Reconnaissance** du **statut** de **membre** de l'ASLQH à chaque copropriétaire, et de leurs **droits**

- Respect de l'**art. 13** permettant à chaque membre de proposer des projets de résolution à l'assemblée générale de l'ASLQH
- Accès libre aux **délibérations** du conseil de gestion (prévu par les statuts)
- Mettre fin à la **rétenction d'information** volontaire et permettre l'**accès** à toutes les **pièces de la gestion** à chaque **syndic de copropriété**

1.3 **Application** des **règles d'éthique** professionnelle des administrateurs de biens

- Reconnaissance de l'existence de **13 clients**, les 13 copropriétés (volumes) et non de 2 seulement, l'ASL et la SOCOPAR !
- **Gestion en bon père de famille** par la mise en concurrence des mandats des prestataires et des marchés des entreprises
- **Prestation de service au bénéfice des membres** de l'ASLQH et non de ses propres intérêts. Plus les charges sont élevées plus les honoraires de gestion sont élevés !

2 PROPRIETAIRES – VOICI COMMENT BAISSER LES CHARGES

2.1 Suppression de la **délégation des pouvoirs** du syndicat, de 1982, et du transfert de 1998 du conseil de gestion à Loiselet & Daigremont

- Mise en place d'un **contrat de prestation de service** pour la gestion de l'ASLQH
- **Exercice du pouvoir exécutif** en désignant **démocratiquement** le conseil de gestion

2.2 Vérification de l'**affectation des charges spécifiques** de la sécurité incendie des commerces > voir l'article : *L'ERP ? 6 millions partis en fumée !*

- Contestation d'une affectation inappropriée aux habitations imposées par le jeu des majorités
- Vérification de l'adéquation entre les besoins et les moyens mis en place
- Vérification des éventuelles demandes et besoins des copropriétés en 2013

2.3 Assumer la gestion commune et directe – hors ASL - des installations de chauffage ABCDEFGH et **renégociation des contrats** de 20 ans de maintenance et d'entretien des installations de chauffage CPCU

- Sortir la gestion des équipements communs du giron de Loiselet Daigremont
- Mise en concurrence des contrats de maintenance et d'entretien (P2 et P3), appels d'offres et modernisation des installations pour des économies de consommation
- Coordination avec les contrats individuels de maintenance du chauffage de chaque copropriété

3 COPROPRIETES – LES ACTIONS POUR UNE GESTION ETHIQUE

3.1 Encadrer les missions des **syndics de copropriété**, pour leurs actions au sein de l'ASLQH, par des contrats spécifiques

- Intégrer les missions du conseil de gestion et l'assemblée générale de l'ASLQH dans les contrats de base des syndicats de copropriété

3.2 Participer à la désignation des membres du conseil de gestion (anciennement appelé 'syndic') choisi parmi les membres individuels

- Vérifier la **régularité de la composition** du **conseil de gestion**

4 OBJECTIF – RETABLIR UNE GESTION ETHIQUE ET DEMOCRATIQUE !

La mise en place d'un **contrat de gestion et de prestation de service** détaillé permettra d'éviter les doublons dans les nombreuses tâches.

Nous payons deux employés ASLQH à plein temps, le service de sécurité incendie 24/24h, plusieurs contrats de maintenance DALKIA pour le chauffage et l'eau chaude, puis sur ces coûts des frais de gestion du directeur de l'ASLQH et encore 5 à 6.5% de frais lors de travaux...
Sans compter que nous payons aussi nos syndicats de copropriété.

La **suppression de la délégation des pouvoirs du syndicat de 1982 et le transfert de 1998** permettront de reprendre le contrôle:

- des contrats du personnel
- des contrats de prestation de service
- des marchés des entreprises
- des conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés

La **participation active au conseil de gestion**, d'un conseil de gestion **démocratiquement désigné**, permettra de faire baisser les charges très significativement.

5 COMMENT ? – LES ACTIONS A MENER

- 1. **Mise à l'ordre du jour du prochain conseil de gestion**, par l'un de ses membres, de la suppression immédiate de la délégation des pouvoirs au directeur et **mise en place d'un contrat de gestion et de prestation de service** pour l'ASLQH

Pour mémoire :

Art. 17.1, Statuts *'le syndicat (NDLR conseil de gestion) se réunit à l'endroit indiqué par le président toutes les fois que le syndicat le juge nécessaire'*

- 2. **Séparation des conseils de gérance SOCOPAR et de gestion ASLQH !**

La séparation des deux conseils est un atout pour la gestion de l'ensemble immobilier. Chacun des 7 membres ASLQH et des 12 membres SOCOPAR a la responsabilité d'exiger une tenue séparée des réunions.

Alexis Rivière – rédigé pour le blog www.wmaker.net/ASLQH/
Mise à jour le 5 mai 2013