



Union Départementale CGL 94

N° 78 Avril 2009

Le journal d'information de la
Confédération Générale du Logement du Val de Marne



ACTION

LOGEMENT

VAL DE MARNE



Changer de Syndic



Une démarche

pas si compliquée

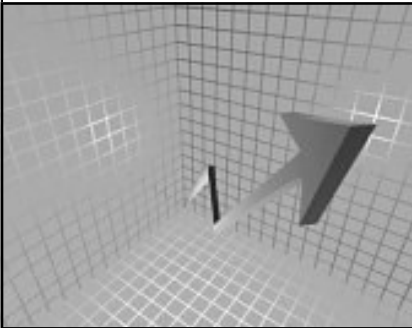


Sommaire :

L'édito : Baisse tardive des prix du gaz	Page	2
Actualités : Manifestation contre les expulsions	Page	3
Dossier : Changer de syndic	Page	4.5
Vie des Associations : Théodore Kaboré	Page	6
Actualités CGL 94 : Assemblée Générale 2009	Page	7



Baisse tardive du prix du gaz pour les consommateurs



En 2008, les consommateurs ont vu le prix du gaz augmenter de 15,2% suite à l'envolée du prix du baril de pétrole.

Le gouvernement a annoncé récemment une baisse de 10% du prix du gaz à partir du 1^{er} avril 2009 pour les consommateurs alors que GDF-SUEZ l'a baissé de 20% pour les gros industriels à compter du 1^{er} janvier 2009.

Pourquoi faire une différence entre les industriels et les particuliers qui utilisent la même énergie ?

Cette baisse intervient tardivement pour le consommateur alors que la période de chauffe se termine et que les trois premiers mois de l'année représentent 45% de la consommation des ménages.

Au moment où le pouvoir d'achat des ménages est en baisse constante, cette mesure est totalement injuste et aurait au moins dû être rétroactive au 1^{er} janvier 2009.



Alain Delafonchais
Trésorier de la CGL94



Manifestation du 16 Mars 2009 Contre les Expulsions

Le 16 Mars dernier, la trêve Hivernale a pris fin et les expulsions ont pu reprendre en toute impunité. Pour lutter contre cette pratique qui désocialise souvent les personnes concernées et qui les met en échec face à la société, la CGL s'est mobilisée le 16 Mars 2009, à partir de 6h du matin, place de la République. Des Matelas avaient été amoncelés, des KWay au logo de la CGL avaient été distribués et les membres présents se sont fait les portes parole de ces personnes en difficulté, menacées d'être mises à la rue, pour obtenir la suspension des expulsions.



**Mme De La Fonchais
Présidente de la CGL 94**



**M. Fréchet
Président de la CGL Nationale**



**Un amoncèlement de matelas
important avait été réalisé pour illustrer
les conséquences des expulsions**



Changer de Syndic Une démarche pas si compliquée

La candidature du nouveau syndic doit être inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

En effet le syndicat des copropriétaires ne délibère valablement que sur des points inscrits à l'ordre du jour et un syndic ne peut donc être élu que si la proposition a été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

N'importe quel copropriétaire peut demandé à inscrire une question à l'ordre du jour. Elle peut être faite tout au long de l'année, le syndic n'aura pas d'autre choix que d'inscrire cette question dans sa convocation sauf s'il estime qu'il est trop tard pour l'y inclure (la convocation est déjà partie, elle est en cours d'affranchissement...). La demande de mise à l'ordre du jour doit également contenir le contrat du syndic candidat. Le syndic actuel devra notifier à tous les copropriétaires une copie du contrat en même temps que la convocation à l'assemblée générale.

Il est préférable d'envoyer votre demande de mise à l'ordre du jour par voie recommandée avec accusé de réception vous donnerez date certaine à la réception de la demande.

Pour réussir votre changement de syndic votre demande doit être faite assez tôt mais pas trop non plus. Si la demande intervient 6 mois avant l'assemblée, le syndic actuel se sentant menacé fera tout son possible pour satisfaire les copropriétaires. Une fois réélu, il y a fort à penser que votre syndic actuel retrouvera son niveau de service « normal ».

Si les assemblées se déroulent habituellement dans les locaux de votre syndic, demandez qu'elle se déroule, dans une salle municipale de la commune de la copropriété. Ainsi en cas de changement de syndic cela évitera à l'assemblée de se terminer dans la rue car les syndics non renouvelés acceptent rarement que l'assemblée se termine chez eux.

Le changement de syndic ne peut pas se faire à n'importe quel moment dans la vie de la copropriété. Le changement sera possible lorsque :

- le mandat du syndic actuel arrive à sa fin.
- les copropriétaires souhaitent révoquer le syndic actuel en cours de mandat pour motifs graves ou sérieux.
- ④ • le syndic actuel souhaite démissionner en cours d'exercice.

Le syndic des copropriétaires est élu à la majorité de l'article 25 (de la loi du 10 juillet 1965).

Pour être élu, le syndic candidat doit réunir au moins 50 % des tantièmes de tous les copropriétaires *qu'ils soient présents ou non*.

Si les 50 % ne sont pas atteints : que se passe-t-il ? Deux hypothèses :

- Soit aucun des candidats n'a obtenu 33 % des voix : il faut reconvoquer une assemblée générale pour élire un nouveau syndic.
- Soit un des candidats a obtenu au moins 33 % des voix : on peut alors procéder à un second vote à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de la « passerelle de l'article 25-1 ».

Le contrat du syndic en place se termine obligatoirement après la date de l'assemblée générale afin d'éviter de recourir à l'administration judiciaire en l'absence de syndic. Dans ce cas il est d'usage en cas d'élection d'un autre syndic que le contrat prenne fin le jour de l'assemblée et qu'il n'aille donc pas jusqu'à son terme. Mais si entre les deux assemblées, le mandat du syndic en place devait expirer, le syndicat des copropriétaires se retrouverait sans syndic et devrait recourir à l'administration judiciaire.

Pour réussir son changement de syndic, il y a deux points importants compte tenu des conditions de majorité.

- Les copropriétaires à l'initiative du changement doivent réaliser une information pré-électorale auprès des autres copropriétaires. Dans cette information ils doivent leur expliquer pourquoi ils souhaitent changer de syndic, présenter les motivations du changement en analysant la gestion du syndic actuel et en la comparant aux bénéfices attendus avec le nouveau syndic.
- Avant de mettre la question à l'ordre du jour, les copropriétaires à l'initiative du changement peuvent étudier les propositions de plusieurs candidats. Il est conseillé de mettre à l'ordre du jour pas plus d'une ou deux candidatures en plus du syndic proposant son renouvellement.

Une tentative de changement avec quatre nouvelles propositions ne ferait que diviser les voix entre les candidats laissant toutes les chances au syndic actuel d'être le seul à obtenir 33 % des voix et être reconduit dans ses fonctions à la majorité 25-1.

Enfin, il ne faut pas oublier de prévenir le ou les syndics candidats de la date de l'assemblée afin qu'il puisse se tenir à disposition dans le cas où il serait élu. En effet si le candidat syndic est élu, il continuera l'assemblée.



Théodore Kaboré Président de l'Amicale de la Toison d'Or

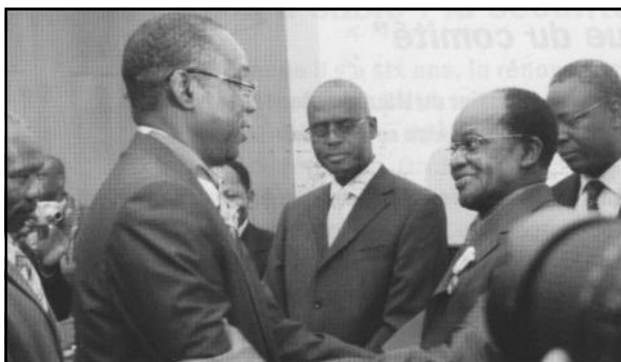
Théodore Kaboré, président de l'amicale de locataires CGL 94 de la Toison d'Or, à Créteil, est également le président de l'association ADB (Association pour le Développement du Burkina Faso).

A ce titre, et pour le remercier de l'action qu'il mène en France et au Burkina, il a été fait grand chevalier de l'ordre du Mérite du Burkina Faso le 1er Février 2009, par l'ambassadeur du Burkina.

C'est entouré de ses amis et de sa famille qu'il a reçu cette distinction.

Nous le félicitons et le remercions de toutes les actions qu'il mène brillamment au quotidien tant pour les habitants du Burkina que pour les locataires du patrimoine EFIDIS de la Toison d'Or.

Sa grande motivation, son esprit d'engagement et sa disponibilité pour les personnes en difficulté en fait un interlocuteur privilégié et apprécié de tous les membres bénévoles et de l'ensemble des résidents.





Assemblée Générale Edition 2009

Le 26 mars dernier, la CGL 94 a organisé son Assemblée Générale annuelle.

M. FRECHET, président de la CGL Nationale, s'était déplacé Pour l'occasion et a participé activement à l'évènement.

Le rapport d'activité 2008 était présenté par la présidente, Mme De La Fonchais, le rapport financier 2008 était présenté par le trésorier, M. De La Fonchais et le rapport d'orientation 2009 a été présenté par les vices présidents, Jean Paul Gaudin, assisté de Stéphane Pavlovic. Les trois rapports ont été adoptés à l'unanimité par l'ensemble des personnes présentes.

Les adhérents ont également reconduit à l'unanimité les membres du bureau qui se sont représentés. L'organisation du bureau reste donc la même pour cette année 2009

La soirée s'est finie autour d'un buffet pour partager le verre de l'amitié. Les discussions ont continué et chacun a pu échanger ses sentiments et ses expériences en se restaurant agréablement.

Indice de Référence des Loyers - IRL

	1 ^{er} Trimestre	2 ^{ème} Trimestre	3 ^{ème} Trimestre	4 ^{ème} Trimestre
2007	113.07 (+1.44%)	113.37 (+1.24%)	113.68 (+1.11%)	114.30 (1.36%)
2008	115.12 (+1.81%)	116.07 (+2.38%)	117,03 (+2,95%)	117,54 (+2,83)

Confédération Générale du Logement Informe Défend Agit



La CGL est une association de consommateurs reconnue par l'Etat et spécialisée dans le domaine du logement. La CGL est une force associative à but non lucratif, indépendante de tout parti politique, de toute confession religieuse et de toute idéologie.

Sa structure départementale a pour but d'aider, de regrouper et de représenter tous ceux qui occupent ou aspirent à un logement.

La CGL 94 agit, informe, aide et défend les locataires, les copropriétaires occupants, les accédants à la propriété.

**La CGL 94 a pour but de défendre
et de faire appliquer
LE droit au logement
LES droits du logement**



Permanences

Maisons-Alfort—Siège de la CGL 94 : (sur rendez-vous)

Mardi, mercredi et jeudi de 13 h à 17 h

2, square Dufourmantelle / 288, rue Jean Jaurès

94700 Maisons Alfort

Tél : 01 43 75 11 80 / Fax : 01 43 78 26 57

Email: cgl94@free.fr



Créteil : (sur rendez-vous)

Mercredi de 17 h à 19 h

Maisons des associations

1, avenue François Mauriac

94000 Créteil

Tél : 01 58 43 37 01

Le Kremlin-Bicêtre

Mardi de 16h à 18h

Annexe de la Mairie

25bis-29, Rue Charles Gide

94270 Le Kremlin-Bicêtre

Tél : 01 43 75 11 80