

### **EDITORIAL : Les gilets jaunes, le politique et mon syndic.**

*Quand je constate la gestion du mouvement des gilets jaunes, je suggère à tous les politiques de faire un jour de stage chez un syndic.*

*Les hauts fonctionnaires découvrent qu'on ne peut pas imposer des réformes sans expliquer et des opposants peuvent bloquer une bonne idée.*

*A l'inverse, certains français se comportent comme lorsqu'ils sont en assemblée générale. Ils sont plus préoccupés par leurs problèmes personnels que l'intérêt collectif.*

*Un véritable syndic arrive à jouer le médiateur entre les avis divergents et à maintenir le calme dans les réunions. Nous sommes les seuls à nous confronter aux conséquences de la démocratie annuellement.*

*Si nous y arrivons, pourquoi pas notre gouvernement ?*

*J'ai l'impression que le président de la république a entendu notre message. Il a été organisé le grand débat national en proposant des consultations publiques dans toute la France.*

*Monsieur MACRON vient de découvrir les réunions de copropriété.*



### **INTERNET : CABNET PONS.FR : Mon espace client consultable 7j/7 et ouvert 24h/24.**

Vous pouvez désormais consulter vos comptes gratuitement par le biais d'internet.

Sur votre appel de charge trimestriel (en haut à gauche), nous avons effectué un rappel de votre internet login et le mot de passe.

Vous allez sur le site du cabinet et vous cliquez sur l'icône *ESPACE CLIENT* en haut à droite. Vous allez pouvoir accéder à la rubrique *MA E-COPRO*.

Vous pouvez aussi recevoir vos charges de copropriété par email. Par une simple demande en courriel, on vous modifie votre paramétrage.

### **ASSURANCE : Présentation de la convention IRSI.**

Comme le cabinet a désormais le label ORIAS (mandataire en assurance), nous avons désormais une obligation de conseil dans ce domaine.

Avant le 1er juin 2018, la gestion des sinistres était assez simple. Selon la convention CIDRE, en cas de dégât des eaux dans votre appartement, votre assurance missionnait un expert pour évaluer les dégâts. Si la copropriété était responsable, il était nommé un autre expert pour faire une autre évaluation.

Ces visites contradictoires rallongeaient les délais de remboursement. Les compagnies, désirant faire des économies de personnel, ont instauré un nouveau dispositif : la convention IRSI (Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble).

La révolution concerne 3 domaines :

#### **Un seul assureur gestionnaire.**

Le copropriétaire sinistré devra solliciter son assureur quels que soient les dommages (mobiliers ou immobiliers).

Il demande le constat, fait effectuer un état des lieux, fait la recherche de fuite, détermine l'assiette du dommage.

Pour les sinistres privatifs, l'assurance de la copropriété ne gère plus rien. Donc, plus besoin d'appeler le syndic de l'immeuble.

#### **Une seule expertise.**

Votre assureur va organiser une expertise pour le compte commun de tous les assureurs concernés.

Il n'y a plus d'expertise contradictoire.

Même mieux, pour les sinistres inférieurs à 1600 euros, votre assurance n'a plus d'obligation de missionner un expert.

#### **Prise en charge des dommages.**

Pour les sinistres inférieurs à 1600 euros, votre assurance paye sans possibilité de recours contre le responsable.

Pour les sinistres entre 1.600 et 5.000 euros : votre assurance va faire un recours contre le responsable de la fuite. Mais l'expertise effectuée est opposable aux autres assureurs.

Avec cette nouvelle loi, je vous conseille de prendre un véritable professionnel de l'assurance. Evitez les interlocuteurs exotiques ou ayant comme seule existence, la présence sur internet.

#### **Dégâts des eaux...**



## **LEGISLATION : Le contrat de syndic expliqué.**

Comme le gouvernement est confronté à un mouvement populiste, le meilleur coupe-feu, c'est de faire lui-même du populisme.

Le plus simple, c'est de faire une campagne contre les syndicats. C'est le bouc émissaire idéal : un escroc, trop cher, incontrôlable ...

L'augmentation des charges est liée aux pratiques des syndicats et non à l'augmentation de la fiscalité (facile !).

Pourtant, la situation est claire. Les honoraires du syndic font l'objet d'une rémunération forfaitaire. On fixe un prix à l'année pour gérer l'immeuble et nous n'avons pas droit de prendre plus.

Il existe des exceptions à ce principe. La loi autorise à facturer certaines prestations particulières. Mais la nouveauté, le professionnel n'a plus la liberté de déterminer les activités hors contrat.

Il est défini une liste limitative des prestations particulières. A contrario, toutes les autres prestations sont incluses dans le forfait.

Ces critiques contre les syndicats me font bien rigoler.

5 multinationales se partagent 70% du marché de la copropriété.

Comme en matière des grandes surfaces, ils se sont mis d'accord sur les prix à proposer aux copropriétaires. Les petits syndicats n'existent plus et les moyens sont dans l'obligation de suivre le mouvement.

C'est la conséquence de la loi Duflot, à vouloir trop protéger, on se retrouve dans une économie sans concurrence.

## **PRATIQUE : Je paye mes charges en prélèvement.**

C'est une innovation du semestre dernier et nous avons été surpris par le succès de cette initiative.

Nous vous proposons de payer vos charges de copropriété par prélèvement gratuitement.

Concrètement, vous adressez un RIB au cabinet. Nous rédigeons un mandat SEPA que vous devez juste nous retourner signé.

Ensuite, c'est le syndic qui travaille. Tous les trimestres ou tous les mois, nous prélevons vos charges de copropriétés sans aucun frais.

Finis les lettres de relance en cas d'oubli et le coût du timbre pour envoyer son chèque au cabinet.

## **CONTENTIEUX : l'évolution des procédures judiciaires.**

Depuis une dizaine d'années, je passe des après-midis à plaider dans les Tribunaux d'Instance pour obtenir une décision de justice à l'encontre des copropriétaires débiteurs.

En effet, une copropriété bien gérée, c'est surtout un immeuble avec une économie saine.

Je constate que les procédures concernant l'immobilier sont de plus en plus nombreuses.

Une étude du ministère de la justice vient de démontrer qu'entre 2007 et 2017, le nombre de contentieux de la copropriété porté devant les juridictions du premier degré a augmenté de 24 %.

Si on analyse ce rapport, on remarque que le contentieux des impayés de charges est très concentré géographiquement. C'est en région Ile-de-France que les actions en paiement sont les plus nombreuses : 43% des demandes pour toute la France dont 11% dans le seul département de Paris, 9% devant celui de la Seine-Saint-Denis et 5% devant celui des Hauts-de-Seine.

Contrairement aux idées reçues, les copropriétés très endettées sont à Paris et moins en banlieue.

Le plus surprenant, c'est le pourcentage des demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale. On observe une forte concentration géographique de ce type de demande : 22 % de ces demandes concernent uniquement le TGI de Paris.

Le copropriétaire Parisien est très procédurier et souvent les raisons en sont obscures.

Pour les délais, devant le Tribunal de Grande Instance, les décisions sont rendues en 15 mois en moyenne et au Tribunal d'instance, il faut prévoir un minimum de 8 mois.

Devant la longueur de la gestion du recouvrement, on s'aperçoit que le fonds travaux a pour seule utilité de continuer à payer les factures du fait de l'absence de trésorerie. Son utilisation a été dénaturée.

