

EDITORIAL : Mon banquier n'est plus mon ami.

Le mois dernier, mon banquier m'a invité pour un rendez-vous. Comme le cabinet détient beaucoup de fonds, je me suis dit : je vais avoir une bonne nouvelle. Je mets ma plus belle cravate et je me prépare à une petite séance de flagornerie.

Douche froide, le banquier m'a réprimandé et m'indique que ma profession ne l'intéresse plus. Avec la loi Duflot, il est obligé de créer un compte bancaire séparé par immeuble, il y a trop d'opérations sur un compte (paiement des fournisseurs et encaissement des charges).

Les taux étant très bas, il limite les crédits donc il n'a plus besoin de client avec autant de liquidités.

On est loin de l'image d'Epinal sur la relation syndic/banquier. Après négociation, j'ai obtenu une diminution des frais qu'il désirait nous imputer. Pour l'instant, il va se limiter à 20 euros par trimestre par copropriété.

Pour éviter de futurs abus, j'ai décidé de rejoindre d'autres confrères pour faire du lobbying auprès des établissements financiers. A cet effet, on va rejoindre l'organisation professionnelle UNIS, plus spécialisée en administration de biens. La suite au prochain épisode.

Ce trimestre, je vous effectue un récapitulatif de l'actualité immobilière.



JURIDIQUE : L'immatriculation des copropriétés, une bonne ou mauvaise idée.

Comme pour les sociétés, chaque copropriété va se voir attribuer un numéro d'immatriculation et devra communiquer annuellement son bilan.

Le syndic devra publier les informations techniques sur l'immeuble, leur cadre de construction, le type de chauffage mais aussi les éléments financiers : budget, impayés, dettes envers les fournisseurs, montant des travaux et les procédures affectant le bâtiment (arrêté de péril). Comme d'habitude, le législateur a trouvé une bonne raison à cette

nouvelle obligation, à savoir, lutter contre les fragilités des copropriétés.

L'entrée dans le Big Data des copropriétés est loin d'être innocente. Par cette immatriculation, j'imagine la possibilité par les pouvoirs publics de porter atteinte à la confidentialité des informations sur les propriétés privées et de créer un cheval de troie en cas de création d'une nouvelle taxe sur les logements. Mais, j'ai dû trop lire George Orwell !

PRATIQUE : Le bénévolat et la copropriété.

Pour diminuer le montant des charges, des occupants effectuent souvent des petits travaux. A la demande de l'URSSAF, la cour de cassation a dû juger la légalité de l'autorisation accordée aux membres du conseil syndical de participer bénévolement à l'entretien des parties communes.

La haute juridiction a reconnu la validité du bénévolat mais a imposé des conditions pour éviter la requalification en travail dissimulé.

L'obligation essentielle, c'est l'absence de contrepartie. Il est donc proscrit la rémunération financière mais aussi en nature. Il a été jugé illégal, le fait de réduire les charges aux copropriétaires bénévoles ou le fait d'offrir tous les mois, le restaurant à un copropriétaire s'occupant des espaces verts.



TECHNIQUE : La situation catastrophique de la maintenance des ascenseurs.

Vous vous plaignez de plus en plus souvent de la maintenance des ascenseurs mais les raisons ont une origine purement financière.

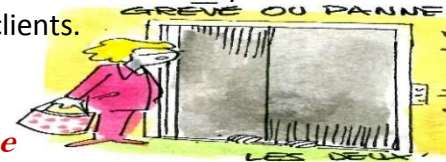
Avec les différents rachats de société, quatre ascensoristes détiennent 90 % du marché (Otis-Schindler-Thyssen et Koné). Nous sommes dans une situation de monopole déguisé du marché. Après avoir partagé le gâteau des travaux de modernisation, ils ont décidé de se faire du beurre sur la maintenance.

Le technicien ascensoriste est passé de la surveillance de 90 ascenseurs à plus de 140. Les employés d'OTIS ont alerté des dangers : « on passe beaucoup moins de temps sur chaque ascenseur, peut-être quinze minutes en moyenne. »

Nous constatons les conséquences immédiates : absence de visites, pannes à répétition, facturations hors contrat. On crie mais on a même plus d'interlocuteur fiable.

On vient d'appliquer une solution simple dans une copropriété : vérification de l'absence de suivi en examinant le carnet d'entretien et établissement d'un audit par un expert. Nous avons ensuite effectué un appel d'offre et nous avons choisi un indépendant en assemblée générale.

Devant cette menace, les multinationales baissent les prix pour garder les contrats. Mais, c'est une victoire à la pyrusse, l'absence d'entretien entraîne un coût important dans le moyen terme et l'exaspération des clients.



ASSURANCE : Petit mémento des méthodes de la fixation de la prime

Dans le cadre de la négociation de l'assurance de la multirisque, les syndic ont recours à un courtier.

C'est un placeur de risque, il va assurer l'immeuble après un appel d'offre auprès des compagnies. Pour obtenir une meilleure tarification, on a tendance à faire un contrat groupé, on propose notre portefeuille à une seule compagnie. En dehors du prix, on négocie des conditions particulières améliorant le contrat classique (l'intercalaire).

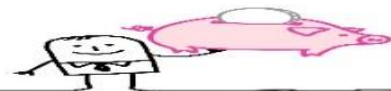
Pour votre résidence, le montant de la prime va dépendre de la sinistralité de l'immeuble.

Ce sont tous les sinistres qui ont fait l'objet d'une déclaration à l'assureur et qui ont fait ou pas l'objet d'une indemnisation.

C'est à ce niveau que le syndic joue un rôle crucial et a une obligation de conseil.

Quand vous cassez le phare de votre voiture, vous le réparez mais vous ne le déclarez pas à votre assurance pour éviter un malus. En copropriété, c'est pareil.

Il faut éviter de mettre en responsabilité l'assurance de l'immeuble pour des petits sinistres ou de remplir systématiquement des constats à la demande des copropriétaires si le sinistre est privatif.



CABINET PONS : Les petits changements

Le trimestre prochain, nous allons fêter nos dix ans d'existence grâce à vous. Il faut continuer à évoluer et ne pas se reposer sur nos lauriers.

Dans un premier temps, nous augmentons le capital social du cabinet afin d'assurer ainsi une meilleure garantie pour nos clients. Pour des raisons fiscales et sociales, nous modifions les statuts (de SARL en SAS).

Pas d'inquiétude, nous n'avons pas été achetés par les qataris.

Dans un deuxième temps, nous changeons d'organisation professionnelle : nous passons de la FNAIM à l'UNIS. Nous cherchons à marquer notre spécialisation d'administrateur de biens et nous différencier des agents immobiliers trop nombreux en ce moment sur le marché.