

EDITORIAL : L'équipe du Cabinet vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année.

Pour 2018, je vous propose une vision hédoniste de la vie, je vous souhaite de profiter de vos proches et de vous faire plaisir.

Depuis septembre dernier, nous avons décidé d'appliquer ce principe en changeant notre façon de travailler.

Nous en avons « un peu marre » du diktat de l'email du matin. Pour un dossier, nous recevons plus de 35 courriels. Chaque copropriétaire développe son argument en oubliant de lire celui de l'autre et rien n'avance.

L'utilisation à outrance de l'informatique a eu pour but de dénaturer notre métier. Afin d'éviter que le cabinet ne devienne un syndic virtuel comme un autre, nous essayons désormais de privilégier le rapport humain constructif.

Derrière ce concept, les applications sont concrètes.

Pour les gens qui crient ou qui menacent : nous ne répondons plus aux invectives, le syndic n'est pas un défouloir.

Nous organisons une réunion avec le conseil syndical quand nous rencontrons un problème. Les débats sont souvent passionnés mais toujours respectueux.

Le plus surprenant, c'est que nous adoptons des mesures différentes à la suite des réunions physiques qu'après des échanges de courriels.

Un bon syndic, c'est celui qui sait gérer le rapport humain et non être derrière son ordinateur.

Il faut savoir former le copropriétaire, l'informer sur l'état de l'immeuble et l'amener à prendre les bonnes décisions.

C'est un travail de longue haleine, un peu ingrat mais c'est très valorisant quand on arrive à un résultat.

Ce trimestre, nous avons rédigé des articles pour vous faire un retour de l'actualité et de notre expérience.



DROIT : Encore une nouvelle réforme de la copropriété.

Après l'échec de madame Duflot, nous apprenons que le ministre de l'écologie a l'ambition de réformer de nouveau la gestion de la copropriété.

Le but officiel est de favoriser l'adoption des travaux en isolation thermique. Derrière cet objectif, il se dessine une réforme bien plus importante.

Le législateur désire diminuer la prédominance de l'Assemblée Générale. L'absentéisme est trop important dans ces réunions.

Le gouvernement a donc prévu de mettre en place de nouveaux organes de gestion.



Dans les petites copropriétés, on resterait dans le classique triptyque : syndic, assemblée générale et conseil syndical.

Dans les copropriétés plus importantes, on instaurerait un binôme syndic et conseil d'administration.

A la place du conseil syndical avec son rôle purement consultatif, le législateur souhaiterait confier des responsabilités aux copropriétaires élus.

Ainsi, le conseil d'administration pourrait décider de tous les travaux à la majorité 25, sans passer par une assemblée générale et en utilisant les fonds d'épargne.

Je reste sceptique sur ce mode de gouvernance. Nous allons faire confiance à nos députés pour trouver la solution.

ECONOMIE : Annulation de l'encadrement des loyers à Paris.

Le Tribunal Administratif a annulé les trois arrêtés du préfet fixant les loyers de référence dans les communes de Paris.

Le principe était inspiré certainement par un intellectuel formé dans une université soviétique : on définit un loyer maximal à ne pas dépasser et toutes les locations sont dans l'obligation de respecter ce montant.

Désormais, le loyer peut être fixé librement dans trois cas : premièrement, les logements faisant l'objet d'une première location, deuxièmement, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois, et enfin pour les logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration équivalents à 1 an de loyer depuis moins de 6 mois.

PRATIQUE : Le syndic bénévole, du mythe à la réalité.

Qui n'a pas rêvé de vivre l'expérience de l'autogestion et de se libérer enfin du joug de l'affreux syndic, inutile et toujours trop cher.

Pour la réussite d'un tel projet, il faut un copropriétaire leader disposant de temps libre et une petite équipe autour de lui.

Ce bel édifice ne dure pas dans le temps pour quatre raisons :

- 1) Il n'y a pas de relais suite au départ de la perle rare qu'est un copropriétaire meneur et dévoué. Celui-ci est rarement remplacé par un autre voisin de même valeur.
- 2) Le syndic bénévole exerce sa fonction gratuitement et demande juste le remboursement de ses frais (téléphone, courrier, photocopies). C'est un sacré sacrifice quand les autres copropriétaires vaquent à leurs occupations.
- 3) La loi a restreint la possibilité d'être syndic bénévole. L'article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que tout

syndic bénévole doit être copropriétaire d'un lot dans la copropriété qu'il gère.

4) La principale raison de l'échec de la cogestion, c'est quand les planètes ne s'alignent plus et qu'il faut mettre de l'autorité entre les rapports humains. Pas facile de relancer les mauvais payeurs, surtout quand ils sont vos voisins de palier.

La fin de l'aventure est classique : les copropriétaires retournent voir le bon vieux syndic, celui-là même qu'ils avaient quitté l'esprit rempli d'illusions. Ils se diront que même s'il n'est pas parfait, au moins, il fera le boulot et surtout le sale boulot. Ainsi, ils pourront retourner à leurs occupations et profiter de leurs loisirs.



POLITIQUE : L'immatriculation de la copropriété, le concept du Kbis.

Dans la logique du législateur, la copropriété doit désormais ressembler à une société.

Désormais, votre résidence est immatriculée sur un registre spécial gérée par l'ANAH.

Le syndic indique des données financières (montant du budget prévisionnel, dettes du syndicat), des données techniques (période de construction, nature du chauffage de l'immeuble) et enfin des informations sur les difficultés au sein de la copropriété.



**LE REGISTRE DES
COPROPRIÉTÉS**

C'est le principe de Big Brother de George Orwell, l'Etat désire tout savoir alors que nous sommes dans une sphère privée.

En 2017, nous avons immatriculé les copropriétés importantes (de 50 à 200 lots).

En 2018, la loi nous impose cette démarche pour les pour les autres copropriétés.

Après chaque assemblée générale, nous devons mettre à jour le dossier d'immatriculation en actualisant les nouvelles données financières.

Nous procéderons donc à l'immatriculation de vos immeubles au mois de juin.

ACTUALITE DU CABINET : Mise en place du prélèvement automatique.

Nous étions un peu en retard pour vous faciliter le paiement des charges.

Nous avons entendu vos reproches et nous allons mettre en place le paiement par prélèvement.

Pour payer vos charges, vous aurez désormais trois possibilités :

- Le paiement par chèque. Ce dernier est scanné par un lecteur et adressé à la banque.
- Le paiement par virement. Vous demandez à votre banque de faire un virement sur le compte séparé de la copropriété.
- Le paiement par prélèvement. Tous les mois ou trimestres, le syndic prélève un montant déterminé sur votre compte en banque après votre accord. C'est du travail pour nous, mais vous gagnez du temps, plus d'enveloppes à poster, plus d'oublis et vous évitez les frais de relance. Pour bénéficier du prélèvement automatique, on vous adressera une demande d'autorisation que vous devrez signer.

