

GÉRER UN IMMEUBLE, C'EST AUSSI INFORMER LES COPROPRIÉTAIRES

EDITORIAL : Luttons contre la phobie administrative : la solution, le prélèvement.

Un secrétaire d'Etat de l'ancien gouvernement avait légitimé son retard à payer ses factures en indiquant souffrir d'une angoisse à gérer ses papiers.

Quand nous recevons les charges de copropriété, nous sommes tous atteints par cette maladie mais à des degrés différents.

C'est en analysant mon cas personnel que j'ai décidé de vous proposer un nouveau service.

Quand je reçois les charges de copropriété pour mon habitation, il y a un cérémonial : j'ouvre l'enveloppe et je ronchonne (j'en ai marre de payer !).

Mon réflexe, c'est de laisser le courrier sur la table basse. Une semaine après, l'enveloppe va sur mon bureau mais je trouve toujours un bon prétexte pour ne pas payer. Mon excuse préférée : Ce n'est pas urgent, on va voir demain.

Quand arrive la date butoir, je paye en urgence avec le stress d'avoir une pénalité de retard. Cette procrastination est aussi opérante avec ma feuille d'impôt.

C'est bizarre, je n'ai pas le même comportement avec les factures EDF. J'en ai compris la raison, c'est plus facile pour payer : on signe un TIP ou le montant est déjà prélevé.

Nous avons donc décidé d'être aussi efficaces en vous proposant le prélèvement de vos charges.

Ce trimestre, nous avons rédigé la newsletter pour vous expliquer les différentes possibilités de payer vos appels trimestriels.



LA METHODE CLASSIQUE : Je paye mes charges par chèque.

Depuis la loi ALUR, chaque copropriété dispose d'un compte bancaire séparé. Sur votre appel de charge, en bas à gauche, vous avez la référence de votre immeuble.

Il ne faut pas établir votre chèque au nom du cabinet PONS mais à l'ordre de votre résidence : exemple SDC les tilleuls (SDC, c'est l'abréviation de syndicat des copropriétaires).

Si vous désirez qu'on encaisse le chèque à une période plus lointaine, vous marquez au dos, la date d'encaissement souhaitée mais il ne faut pas l'antidater (Art L 131.31 du code monétaire et financier).

LA METHODE BANCAIRE : Je paye mes charges par virement.

Tous les trimestres, vous recevez un appel de charge du même montant (sauf appel travaux).

Vous pouvez demander à votre banque de faire un virement d'un montant précis ou de faire un virement permanent. Vous avez sur le côté droit de votre appel, le RIB du compte bancaire de la copropriété. Vous allez indiquer à votre banquier, les

Si vous rencontrez des difficultés financières, il vaut mieux nous adresser un courrier que de nous envoyer un chèque sans provision. La banque nous impose des frais d'impayé très importants.

Le cabinet dispose désormais d'un lecteur de chèque très récent. Tous les chèques remis à l'encaissement sont scannés et le fichier PDF est rattaché au compte du copropriétaire sur notre informatique. En cas de contestation, nous disposons de la photographie du chèque pour répondre à vos interrogations.



coordonnées de la copropriété, le montant à créditer et la date souhaitée.

Les fonds vont être reversés sur le compte bancaire de la copropriété.

Nous bénéficions d'un système informatique (exabanque) qui nous permet de saisir les virements reçus sans sortir toutes les semaines, les relevés de chaque immeuble.

LA METHODE IMPOSSIBLE : Je paye mes charges en espèces.

Mauvaise nouvelle, on refuse ce moyen de paiement.

Juridiquement, le syndic a désormais une obligation de surveillance dans le cadre de la prévention contre les blanchiments de capitaux (loi Tracfin).

Pratiquement, nous ne désirons pas que notre personnel soit l'objet d'agression en remettant les espèces à la banque. Vous pouvez vous rapprocher de certains établissements financiers pour faire un mandat cash.

LA NOUVEAUTE : le prélèvement automatique.

Avant d'étudier l'intérêt de ce dispositif, l'ensemble du cabinet était contre ce mode de paiement. Le gestionnaire trouvait que c'était du travail supplémentaire, la comptable pensait ne plus se retrouver dans ces écritures automatiques.

Trois éléments ont modifié notre approche. Chaque copropriété dispose d'un compte bancaire séparé. Les nouveaux outils informatiques sécurisent ces opérations.

Nous avons été initiés à cette pratique suite à la souscription de prêts collectifs dans le cadre des gros travaux (Crédit foncier). On a essuyé les plâtres, désormais nous sommes opérationnels.

Le réflexe lorsque nous parlons de prélèvement, c'est de nous dire : c'est une arnaque !

Nous allons essayer de vous démontrer le contraire et de vous indiquer l'intérêt pour les deux parties.

Comment ça marche : tous les trimestres, vous recevez votre appel de charges mais vous n'allez désormais plus rien faire. C'est le syndic qui va travailler pour vous.

Le 10 du mois, votre administrateur de biens va envoyer un fichier à votre banque afin de débiter votre compte et créditer le compte du syndicat de copropriété. Tous les échanges sont informatisés donc les écritures sont passées automatiquement pour éviter les erreurs de saisie par l'aide comptable.

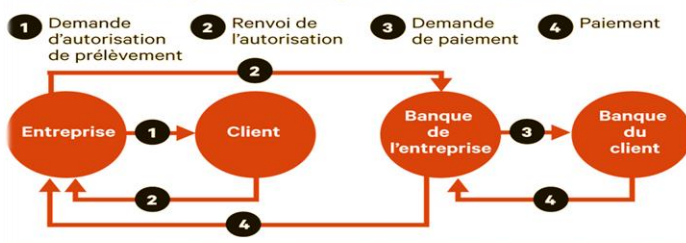
Mais vous ne donnez aucun blanc-seing à votre syndic.

Tout d'abord, vous allez définir le mode de prélèvement mensuel ou trimestriel :

- soit les charges sont payées en une seule fois
- soit tous les mois, on prélève un tiers de votre appel de charges.

Vous avez toujours la main. Vous pouvez solliciter une demande de remboursement à votre banquier du prélèvement autorisé dans un délai de 8 semaines.

Le nouveau système de prélèvement SEPA



« LES ÉCHOS »

Nous vous résumons les avantages du prélèvement :

- **ECONOMIE** de votre temps et de frais de timbres. Vous n'avez plus de chèque à remplir, de référence à rechercher, d'enveloppe à poster ou de déplacement à notre agence pour régler vos échéances.
- **SECURITE** : aucun risque de perte de chèques.
- **VOTRE COMPTE EN NOS LIVRES** toujours à jour, sans risque de lettre de relance avec frais.
- **POSSIBILITE DE STOPPER** à tout moment cette option.

PRACTIQUE : comment bénéficier du prélèvement automatique:

- 1) Vous envoyez un courrier ou courriel à votre syndic demandant de mettre en place un prélèvement en joignant un RIB. C'est simple !
- 2) On rédige le mandat de prélèvement SEPA et nous vous l'adressons pour signature.
- 3) Vous nous retournez le document après l'avoir daté et signé et c'est fini pour les formalités.

EXEMPLE D'UN MANDAT DE PRELEVEMENT SEPA

REFERENCE UNIQUE DE MANDAT
201809054220272000101000037

AUTORISATION DE PRELEVEMENT SYNDIC

En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez (A) LE CABINET PONS à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et (B) votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de CABINET PONS

Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée :

- dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé- sans tarder et au plus tard dans les 13 mois en cas de prélèvement non autorisé.

NOM, PRENOM ET ADRESSE DU DEBITEUR :
Nom Prénom : M. ALAIN DURAND

COMPTE A DEBITER
IBAN : FR8820141000011563635J02054
BIC : PSSTFRPPEAR

NOM ET ADRESSE DU CREANCIER

SDC LES TILLEULS

IDENTIFIANT SEPA DU CREANCIER
FR37ZZZ451749

A Date : Signature