

## EDITORIAL

NOTRE NOUVEAU SITE INTERNET : [CABINETPONS.FR](http://CABINETPONS.FR)

Après un long travail avec notre informaticien, nous venons de modifier notre site internet.

Désormais, en tapant cabinetpons.fr (et non syndicpons), vous bénéficiez d'un nouvel outil informatique. Notre but a été de créer un portail afin de vous aider dans votre quotidien.

Le constat est assez simple. Avec la vie mouvementée en région parisienne, quand vous décidez de regarder vos comptes, les bureaux de l'administrateur de biens sont fermés. Vous adressez des emails mais il faut au minimum 48h pour avoir une réponse du syndic (dans le meilleur des cas).

Nous avons décidé de dématérialiser la gestion de la copropriété.

Nous vous proposons gratuitement deux extranets : un pour les documents juridiques et un autre pour la comptabilité.

C'est l'évolution de la profession : la nouveauté est appréciée par nos copropriétaires et notre gestion se trouve simplifiée (moins d'appels téléphoniques et de suspensions sur notre travail).

**Avec internet, nous sommes tous gagnants.**

*Ce trimestre, nous avons rédigé des articles énumérant les nouveaux services et un retour de l'actualité de la profession.*

## ASSURANCE

### UNE NOUVELLE CONVENTION POUR INDEMNISER LES SINISTRES.

Depuis le 01 juin 2018, l'ancienne convention CIDRE qui gérait les dégâts des eaux est remplacée par l'IRSI (Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble). Le but officiel est d'accélérer l'instruction des dossiers d'indemnisation. La démarche est surtout motivée pour que les compagnies d'assurance gagnent de l'argent dans la gestion des sinistres. C'est la nouveauté, on limite le nombre d'interlocuteur en cas de dégât des eaux. Il va y avoir un expert unique intervenant pour le compte commun de tous les assureurs concernés par le sinistre. Il a été créé trois régimes spécifiques :

- **De 0 à 1600 € de dommages** : C'est l'assureur du lésé qui instruit le dossier. Il indemnise sans recours.
- **De 1600 à 5000 €** : C'est également l'assureur du lésé qui pilote. Il rédige le rapport d'expertise seul et l'envoie ensuite aux assureurs des autres parties (plus d'expertise contradictoire). Il fait simplement la ventilation des responsabilités. Les autres assureurs ne mandatent pas d'expert. Dans cette fourchette, les recours de l'assureur du lésé sont possibles contre les auteurs du sinistre.
- **Au-delà de 5000 €** : C'est le droit commun qui s'applique.

Il est donc extrêmement important que chaque propriétaire bailleur soit assuré en PNO (propriétaire non occupant). En cas de carence du locataire dans l'assurance de son lot, c'est l'assurance PNO du bailleur qui sera le gestionnaire du sinistre.

## SERVICE

### MA E-COPRO, MA BIBLIOTHÈQUE JURIDIQUE GRATUITE.

Vous avez perdu votre classeur avec tous les papiers de la copropriété. Vous cherchez à vendre, votre notaire vous pose une multitude de questions.

Nous avons décidé de vous faciliter la vie.

Allez sur le site internet du cabinet. Vous cliquez l'icône E-COPRO, vous avez accès à toute la bibliothèque juridique de votre syndicat de copropriété. En tapant le numéro de votre immeuble et le code secret, vous pouvez télécharger gratuitement : les PV d'AG, carnet d'entretien, fiche synthétique, termites, Amiante, Plomb....

**Le code secret est rappelé sur votre compte de charge à gauche.**

Pour visualiser les documents, vous devez avoir un programme pouvant lire les fichiers PDF (*exemple Adobe Acrobat*).

## SERVICE

### MA E-COMPTA, MON COMPTE CONSULTABLE À TOUR MOMENT.

Nous avons désiré aller au-delà des obligations légales et vous proposer un nouveau service. Comme pour votre banque, vous allez pouvoir consulter la situation de votre compte en étant sur votre bureau ou canapé.

C'est simple, vous allez sur le site internet et vous tapez sur le logo : ma E-COMPTA.

Si vous désirez bénéficier de ce service, il faut nous en faire la demande et nous vous adressons en retour vos identifiants personnels.



## PRATIQUE

### LE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE : LA VIE SIMPLIFIÉE.

C'est une innovation du trimestre 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 vous 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.

Finies les lettres de relance en cas d'oubli et les frais pour envoyer son chèque au cabinet.

## ASSURANCE

### COMMENT PROTÉGER LES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.

Être membre du conseil syndical, c'est une aventure extraordinaire. Vous êtes acteur dans la gestion de votre immeuble et non plus un simple spectateur qui approuve les décisions en assemblée générale.

Quand un conseil syndical oriente la vie de la copropriété dans une certaine direction, il peut se créer des petits conflits entre propriétaires (surtout avec les bailleurs en cas de travaux).

Juridiquement, le conseil syndical n'a pas de personnalité morale donc il n'est pas possible de mettre en cause sa responsabilité en tant qu'organe de gestion.

En revanche, nous nous sommes aperçus que chaque membre du conseil syndical pouvait se retrouver individuellement mis en cause dans l'exercice de son activité.

C'est souvent le cas quand le conseil syndical dépasse ses prérogatives de consultant et prend des décisions sans attendre une assemblée générale.

## LEGISLATION

### BRUITS DE COULOIR SUR LA RÉFORME ELAN.

Le gouvernement envisage d'étendre l'obligation d'installation d'un ascenseur en cas de construction d'un immeuble neuf de 3 étages. Jusqu'à présent, c'était 4 étages.

Toujours dans la négociation du budget, le gouvernement envisage de remonter le taux de la TVA dans le bâtiment. Après négociation avec notre assureur, vous pouvez désormais bénéficier d'une extension de garantie de l'assurance de l'immeuble en prévoyant la protection juridique pour les membres du conseil syndical. Si vous êtes intéressés, n'hésitez pas à nous consulter.

## GÉRANCE

### LE RECOURS AU BAIL PROFESSIONNEL, LA SOLUTION MÉCONNUE.

Pour un bailleur, la location en habitation devient de plus en plus compliquée surtout avec les inconvénients de l'encadrement du loyer.

Vous pouvez aussi avoir un local commercial qui présente des inconvénients au niveau de sa distribution.

La solution, c'est de louer à un membre de profession libérale. Médecin, avocat, architecte ne seront pas rebutés par un long couloir aveugle, ni par un rez-de chaussée sur cour sans lumière.

Dans ce cas, vous pouvez rédiger un bail professionnel. C'est un régime très souple : la fixation du loyer est libre et les parties peuvent négocier elles-mêmes les termes du contrat.

Il faut faire attention, le bail professionnel ne concerne principalement que les professions libérales et il faut bien vérifier que le règlement de copropriété autorise l'activité exercée. Il y a souvent des restrictions.

## PRATIQUE

### JE REÇOIS MES CHARGES PAR COURRIELS.

Nous vous avons mis en place l'envoi des charges par email.

Fin d'attendre 1 semaine pour recevoir votre courrier, vous partez en vacances, plus besoin de faire les démarches à la poste. La dématérialisation est l'avenir. Elle a beaucoup d'avantages : Rapide, simple, économique et écologique.

Pour bénéficier de ce service, il n'y a pas plus simple : vous envoyez un email au cabinet et demandez de recevoir vos charges informatiquement. Après, nous nous occupons de tout.

