

AZ FONCIER

Une autre façon d'exercer la mission
de syndic.

AZ FONCIER en bref: transparence, économies, professionnalisme



Transparence

- Pour chacun de nos immeubles nous ouvrons un compte bancaire séparé, appartenant à la copropriété (et non au syndic; pour mémoire un compte unique syndic est toujours possible en dessous de 15 lots de copropriété, il est obligatoire à partir de 16 lots);
- Depuis le 1^{er} juillet 2015 tout nouveau contrat de syndic doit être établi conformément au contrat type rédigé par les pouvoirs publics; des informations sont détaillées à ce sujet dans la partie « LOI ALUR »;
- Nous travaillons toujours en étroite collaboration avec votre Conseil Syndical. Des réunions annuelles sont incluses dans nos honoraires de gestion courante, de même que des visites systématiques de l'immeuble.
- Toute demande de travaux urgents sera traitée le jour même. Plus généralement, toute demande sera prise en compte dans les 24 heures , un mail vous sera systématiquement transmis.



AZ FONCIER en bref: transparence, économies, professionnalisme



Economies

- Dès notre entrée en fonction, nous réalisons un audit complet de vos dépenses (comparatif avec l'observatoire des charges de l'ARC). En tant que de besoin certains contrats sont renégociés en plein accord avec le Conseil Syndical;
- Nous avons mis en place une organisation zéro papier, ce qui nous permet de réduire nos coûts pour vous proposer un coût/prestations très compétitif;
- Nous n'acceptons aucune rémunération des entreprises qui interviennent dans les copropriétés et nous n'avons aucune filiale qui intervient en tant que prestataire de services;
- Nous pouvons rembourser 50% des honoraires de gestion courante en cas de manquement caractérisé à nos obligations.



AZ FONCIER en bref: transparence, économies, professionnalisme



Professionnalisme

- Nous effectuons une sélection rigoureuse des prestataires. Nous nous sommes rapprochés d'un confrère pour obtenir les meilleurs prix; nous travaillons également avec les entreprises habituelles de la copropriété.
- Notre dirigeant est diplômé de Sciences-Po Paris, il est titulaire d'une maîtrise en droit et d'un master de l'ICH, une formation qui fait référence dans le monde de l'immobilier;
- Pour gérer les copropriétés nous avons choisi le logiciel GERCOP, qui est unanimement reconnu dans notre profession;
- Un extranet vous permet de connaître en temps réel votre compte copropriétaire, de retrouver les PV d'assemblées, le carnet d'entretien, les contrats de l'immeuble....

Nous vous rappelons que tout changement de syndic doit être voté en Assemblée Générale et cette question doit être préalablement portée à l'ordre du jour par un copropriétaire. C'est pourquoi il faut prévoir un certain délai pour ce faire, sachant que nous vous guiderons tout au long de cette démarche, si vous le souhaitez.



Quelques rappels sur la copropriété

Dès lors qu'il y a deux propriétaires dans un immeuble, ce dernier est soumis à la loi de 1965 sur la copropriété. Cette loi a notamment prévu :

- Que le syndicat des copropriétaires a pour vocation **la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, dans le respect du règlement de copropriété et des prescriptions légales**. C'est le syndic qui assure ce rôle. Il est désigné par l'Assemblée Générale (AG) des copropriétaires, lors d'un vote à la majorité renforcée. Son mandat à une durée limitée, au maximum de 3 ans. Chaque année le syndic doit convoquer l'AG, notamment pour faire approuver les comptes du syndicat, voter le budget ou faire décider des travaux à entreprendre.
- Une obligation de constituer un conseil syndical, dont les membres sont également élus par l'AG. **Le conseil syndical assiste le syndic**, son avis est par exemple obligatoire pour tous les travaux ou marchés dépassant un seuil fixé par l'AG. **Il contrôle également le syndic**, en prenant connaissance de toutes les pièces comptables (avant l'approbation des comptes par l'AG) et il participe à l'élaboration de l'ordre du jour de l'AG ou du budget. Le conseil syndical peut même prendre des décisions en lieu et place de l'AG, pour autant qu'une délégation ait été préalablement votée en AG (seules les décisions dites de l'article 24, qui vise généralement les travaux d'entretien, peuvent être déléguées. Son champ est large puisque le ravalement simple ou le remplacement d'une chaudière vétuste peuvent être délégués!). Le conseil syndical élit son Président, qui est le représentant du conseil syndical auprès du syndic.



Quelques rappels sur la copropriété

- pour exercer le métier de syndic, conformément à la loi de 1965, il faut être titulaire d'une carte professionnelle, qui est délivrée par la préfecture de police à Paris. AZ FONCIER est titulaire de la carte G 5956
- De même, la loi exige l'obtention d'une garantie financière, dont le montant **minimum doit être égal à la pointe de trésorerie des copropriétés gérées**. Son montant doit être systématiquement revu en fonction de la trésorerie gérée, faute de quoi le cabinet s'expose à un retrait de carte et de garantie financière. AZ FONCIER dispose naturellement de cette garantie (garant GALIAN/CGAIM , police n° B 64857130).
- De même la loi exige la souscription d'un contrat d'assurances couvrant la responsabilité civile et professionnelle du cabinet. AZ FONCIER est assuré auprès de MMA.

Notre **fonctionnement en comptes séparés**, pour chacune des copropriétés que nous gérons, vous assure que la garantie financière est pleinement opérationnelle, ce qui n'est pas toujours le cas avec un compte bancaire unique. Vous pourrez, à partir du relevé de compte fourni par la banque, contrôler chaque dépense et la "rapprocher" des écritures comptables. **Ainsi la comptabilité devient totalement transparente car elle est vérifiable à partir de données extérieures fournies par une banque.**



Loi ALUR de mars 2014: des changements importants pour les copropriétés

La loi « ALUR » implique des changements nombreux pour les copropriétés:

- Le contrat "type" de syndic a été fixé par les pouvoirs publics. Sa nouveauté est que toutes les prestations sont désormais incluses dans le forfait, sauf celles limitativement listées. A titre d'exemple, les frais de copies ne peuvent plus être facturés. Tous les contrats signés depuis le 1/7/2015 sont de ce type;
- Le compte bancaire séparé est obligatoire pour toutes les copropriétés à partir de 16 lots; subsiste donc le compte unique syndic pour les copropriétés de moins de 15 lots (AZ FONCIER ouvre toujours un compte séparé)
- Tous les trois ans une mise en concurrence du contrat de syndic est organisée à l'initiative du Conseil Syndical.
- Un fonds de travaux va être rendu obligatoire dans les copropriétés, de même que l'immatriculation des copropriétés, la création d'une fiche synthétique, l'établissement d'un diagnostic technique global, mise en place d'un extranet etc...

De nombreuses modifications ont été apportées par cette loi, elles vont toutes dans le sens d'une protection accrue des copropriétaires. Toutefois cette loi a sensiblement alourdi les tâches du syndic, ce qui a eu pour conséquence une augmentation des honoraires.



Comment AZ FONCIER conçoit-il l'exercice de sa mission?

Il existe des textes qui organisent la copropriété, mais ils sont quelquefois mal connus ou mal appliqués engendrant des difficultés. Souvent des difficultés apparaissent du fait d'incompréhensions entre les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic. Nous pensons que dialogue, transparence et échanges permettent de gommer les incompréhensions. Pour AZ FONCIER, le maître mot est communiquer en transparence en s'organisant:

- Dans une grande copropriété, **il est indispensable que le conseil syndical se réunisse régulièrement**, avec un ordre du jour précis. Le rythme est d'autant plus soutenu que la copropriété est importante. A votre convenance, un membre du cabinet peut y assister et même tenir le secrétariat et/ou faire le compte rendu. Les visites d'immeubles sont particulièrement importantes à nos yeux, la fréquence des visites sera mensuelle ou trimestrielle suivant la taille de la copropriété.
- Dans une petite immeuble, la vie de la copropriété peut s'organiser de façon moins formelle. C'est ainsi qu'en présence de cinq à dix copropriétaires, les sujets sont moins nombreux et plus facile à décider. Nous préconisons alors que tous les copropriétaires fassent partie du conseil syndical . Des échanges par mail permettent à tous d'être informé en tant réel. Pour une petite copropriété , notre contrat prévoit généralement deux visites gratuites de l'immeuble par an. De même 1 à 2 deux réunions gratuites avec le conseil syndical sont prévues.



Une prestation de qualité par un cabinet à taille humaine.

Choisir un cabinet à taille humaine permet de:

- Connaître ses interlocuteurs, contrairement aux grands groupes où le turnover des gestionnaires est important et rapide
- Coller au plus près de vos préoccupations et ainsi être plus réactif.

Choisir AZ FONCIER, c'est également:

- Avoir une équipe de 3 personnes en charge de votre copropriété (un gestionnaire, un assistant de copropriété et un comptable);
- Disposer d'une salle de réunion pouvant accueillir plus de 25 personnes et mise gracieusement à la disposition des Conseils Syndicaux (sous réserve de disponibilité)
- Quelle que soit la taille de la copropriété, vous bénéficiez d'un compte bancaire séparé, c'est la meilleure façon "d'y voir clair" avons-nous l'habitude de dire aux copropriétaires;



Une prestation de qualité par un cabinet à taille humaine. (suite)

- S'appuyer sur une solide connaissance de la réglementation. Le dirigeant de notre cabinet, Thierry Sicard, est diplômé de l'ICH (2012) un master qui fait référence chez les professionnels de l'immobilier. A noter que Monsieur Sicard a une expérience de plus de vingt ans en tant que cadre supérieur dans une banque et qu'il est diplômé de Sciences Po Paris et titulaire d'une maîtrise en droit.
- Echanger avec des collaborateurs ayant tous une formation dans l'immobilier (licence minimum) ou comptable (DCG),
- pouvoir s'appuyer sur un audit de vos dépenses, réalisé dès le début de notre mission. Nous passons en revue vos prestataires actuels (ascensoriste, chauffagiste, assureur....) et, si nécessaire, négocions de nouveaux contrats en concertation avec le conseil syndical.
- Travailler avec une large palette de prestataires soigneusement choisis. Bien évidemment, pour le cas ou la copropriété à l'habitude de travailler avec certaines entreprises, dont elle est satisfaite, nous avons recours à votre entreprise habituelle;

Si vous faites le choix d'AZ FONCIER , soyez assurés que nous mettrons en œuvre tous nos moyens et compétences, pour gérer efficacement votre copropriété.



Comment nous contacter?

- Nos locaux se trouvent au 150 rue du Temple dans le troisième arrondissement. Nous vous recommandons de prendre rendez vous afin de préparer au mieux l'entretien;
- Pour vos demandes vous pouvez bien sûr nous contacter par téléphone entre 09h30 et 12h30 et entre 14h00 et 17h45 au 01 42 74 25 42;
- Vous pouvez nous contacter par mail contact@az-foncier.fr , sachant que nous répondons généralement le jour même.
- Nous vous recommandons de visiter notre site internet www.az-foncier.fr

