



Administrateur de biens

12 rue de la Chine
75020 PARIS
Tél : 01.46.36.21.90
Fax : 01.46.36.65.44

LETTRE D'INFORMATION DU 4EME TRIMESTRE 2008

LE CARNET D'ENTRETIEN

Institué par la Loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2001 il devient obligatoire en 2007), nous nous sommes attachés à le constituer et à en faire un outil de gestion. Nous informons désormais les notaires de ce fait et ils sont redistribués aux nouveaux acquéreurs.

Nous étudions avec le Conseil Syndical le coût à prévoir avec votre copropriété pour l'opportunité d'une diffusion générale de ce document. La question du coût de sa mise à jour sera rediscuté dans le cadre de la négociation du contrat du syndic car, nous sommes informés que ce point fait l'objet d'une discussion en cours avec la CNC (**C**ommission **N**ationale de la **C**onsommation).

LE NOUVEAU PLAN COMPTABLE DES COPROPRIETES

Après une période d'essai et d'adaptation, notre système informatique nous permet désormais de présenter les comptes annuels **et les annexes** conformément à la loi.

En ce qui concerne notre clientèle, cette exigence qui n'apportera rien de plus à notre service, mais à générer un coût non négligeable pour notre cabinet (formation du personnel, étude des nouveaux documents, intervention des informaticiens) et nos efforts sont désormais récompensés à 99% des cas. Nous resterons à la disposition de nos clients professionnels Comptables pour en discuter s'ils le désirent. Cependant nous ne pourrons pas organiser des cours de comptabilité au sein de notre cabinet. Il faut donc rester très lucide par rapport à la présentation des comptes anciens car tout à chacun s'y retrouvera comme d'habitude au niveau des relevés de charges et de leur répartition annuelle ainsi que des budgets.

Il faut toutefois regretter, que le législateur, par son empressement de normalisation, ait voulu considérer chaque copropriété comme une entreprise, sans distinction et en conséquence ait fait appliquer une comptabilité dans ses aspects souvent complexes qui nécessitent le recours à des spécialistes.

LE CREP (Constat des Risques d'Exposition au Plomb)

Les immeubles concernés sont ceux **construit avant le 01/01/1949**.

Rappel réglementaire :

- Code du travail – partie législative,
- Convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeuble,
- Loi 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique,
- Décret 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme,
- Arrêté 2006-647 du 25 avril 2006 relatif au constat de risques d'exposition au plomb.

Après avoir considéré qu'il s'agit d'une obligation de diagnostic supplémentaire, donc de charges supplémentaires, il faut bien admettre que les immeubles concernés ne peuvent s'y soustraire sauf à être hors la loi et à court terme, il y aura sanction du syndic et de la copropriété.

Donc nous prendrons le principe de gérer au mieux ce nouveau contrat qui doit être inclus dans le carnet d'entretien. L'information de la méthodologie d'intervention dans les parties communes est à la disposition, de votre conseil syndical et à ceux qui s'intéresse de près à cette question.

La date butoir d'intervention ayant été fixée au 12 août 2008, nous avons établi les ordres de service en conséquence dans le cadre des budgets de charges annuels.

NOTRE SITE INTERNET www.3lpartners.fr VA BEAUCOUP EVOLUER DANS LES MOIS QUI VIENNENT AVEC DEUX INNOVATIONS MAJEURES :

I - La présence d'une lettre d'information, ou newsletter

La newsletter sera mise en place pour octobre 2008.

Elle sera le lien entre vous et nous, nous vous informerons ainsi régulièrement des innovations et changement pour tout ce qui concerne la copropriété. Elle prendra la forme d'un bulletin d'informations envoyé par courrier électronique avec des liens sur les rubriques du site.

Vous aurez la possibilité de vous inscrire ou de vous désinscrire à cette newsletter, pour cela il vous suffira de nous indiquer votre mail en remplissant une case sur le site dans la rubrique « newsletter » où vous trouverez aussi l'ensemble des archives des lettres d'information précédentes.

Le cabinet s'engage à répondre à votre inscription sous huit jours.
(en ce qui concerne la désinscription elle sera automatique dès que vous en ferez la demande).

II - La consultation des comptes copropriétaires via le site. (2009)

Sur simple demande et avec les justificatifs nécessaires, un nom d'utilisateur et un mot de passe vous seront fournis et vous permettrons d'accéder à l'ensemble des comptes de votre copropriété et ce tout simplement à partir du site web. Il suffira pour cela de vous rendre dans la rubrique « mon compte ».

Pour le reste, le site web va s'enrichir considérablement dans les mois qui viennent nous permettant de répondre plus efficacement à toutes vos questions sur les diagnostics à effectuer en cas de vente, les démarches à effectuer en cas de sinistre ou encore la meilleure manière d'organiser une assemblée afin quelle soit efficace et rapide, vous permettant du même coup de faire des économies.

LOCATIONS ET VENTES

N'oubliez pas de consulter nos offres sur notre site internet www.3lpartners.fr.