

LETTRE D'INFORMATION DU 1^{ER} TRIMESTRE 2010

Messieurs Yves LE DORAN et Benoît LEVILLOUX



l'équipe du Cabinet 3L PARTNERS



vous souhaite de Bonnes Fêtes de fin d'année 2009



Depuis la création du **Cabinet 3L PARTNERS**, nous nous sommes efforcés de répondre à vos attentes et de construire avec vous des liens, une réactivité et des suppléments de services notamment au niveau informatique.



Dans le cadre du **Département GESTION EN COPROPRIETE**, ses dirigeants ont continué à développer l'esprit qui les anime depuis toujours à savoir : **PROFESSIONNALISME, PROXIMITE, DISPONIBILITE.**

Le Cabinet 3L PARTNERS a rejoint, depuis sa création en février 2009, l'**Union des Syndicats de l'Immobilier** (UNIS) dont la devise est « Notre métier, c'est votre garantie » et, par ce canal, le **Conseil Européen des Professions Immobilières** (CEPI) et la **Confédération Européenne de l'Immobilier** (CEI).

L'**UNIS** représente - 2000 Administrateurs de biens et syndics de Copropriété, - 2000 Agents immobiliers et transactionnaires, - 400 Marchands de biens.

En effet la profession est en mutation constante et pour « Mieux vivre ensemble en Copropriété », la perception des métiers de l'immobilier doit évoluer.

Pour comprendre et maîtriser le fonctionnement de la Copropriété, une UNIVERSITE DE LA COPROPRIETE proposera, **en 2010**, aux Copropriétaires et Membres du Conseil Syndical d'assister gracieusement aux sessions.

Dans le cadre

du **Département GERANCE ET TRANSACTION** créé en 2008, nous développons pour notre clientèle privilégiée des offres de services allant de l'expertise à la recherche de biens immobiliers.



En prise directe avec les travaux préparatoires, en cours, dépendant de la profession des Administrateurs de Biens, notre Cabinet est inscrit dans différents groupes de travail du **COREGE** (Comité des Organisations Représentatives des Employeurs de Gardiens et d'Employés d'Immeuble) sous la direction du **Ministère du Travail**. Nous intervenons aussi en droit de la Copropriété à l'**Ecole SUP'TERTIAIRE** spécialisée dans l'Immobilier et la Gestion du Patrimoine.

Depuis novembre 2009, un film sur les services proposés par le Cabinet est mis en ligne sur le site Internet 3lpartners.fr. Le site, actualisé mensuellement, vous informe sur la législation en Copropriété, les dossiers techniques, les travaux obligatoires programmés, le développement durable avec les Grenelle I et II, les questions-réponses... N'hésitez pas à le consulter pour toute interrogation sur la Copropriété et à nous faire part de vos suggestions.

Sur inscription à la Newsletter, vous pouvez également prendre connaissance d'informations sur l'actualité de Dernière Minute.



LE CONTRAT DE SYNDIC ? UN PARTENARIAT DE CONFIANCE !

L'arrêté n° 86-63/A du 2 Décembre 1986 a introduit une distinction entre **prestations de Gestion Courante** faisant généralement l'objet d'un forfait annuel et **prestations particulières**, objets d'une facturation séparée.

En contrepartie de la liberté tarifaire, une information préalable claire et détaillée sur le contenu des contrats et sur les modalités de calcul des honoraires doit être explicitée dans le contrat de Syndic.

Le Conseil National de la Consommation (**CNC**) avait recommandé que la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (**DGCCRF**) fasse un bilan au 31 décembre 2008. En réponse à une question parlementaire, **Luc CHATEL**, alors **Secrétaire d'Etat chargé de l'Industrie et de la Consommation** avait écarté l'éventualité d'un texte rendant obligatoire les recommandations du **CNC**. S'appuyant sur une étude de 2 500 contrats examinés et la progression des honoraires sur 5 ans, fin 2008 par la **DGCCRF**, il avait estimé que les contrats de syndic étaient « globalement conformes ».

La tendance actuelle (dénoncée par les professionnels réunis au sein de l'Union Syndicale de l'Immobilier), à l'occasion de colloques, de groupes de travail comme au dernier Salon de la Copropriété est LA CONTESTATION SYSTEMATIQUE DE TOUTES LES PROPOSITIONS DU SYNDIC.

Une éthique est à retrouver. Tout travail a un coût. Pour avoir des prestations de qualité, il faut le temps de montage des dossiers, des compétences, des prestataires référencés respectueux de la réglementation du travail.

Un contrat de Syndic se négocie en amont, longtemps avant l'Assemblée Générale pour une analyse distanciée et contradictoire.

En **Décembre 2009**, le premier **Congrès de l'UNIS** aborde ce thème et propose des pistes de réflexion, afin que Copropriétaires et Syndics professionnels s'accordent pour regarder dans la même direction.

**TOUTE L'EQUIPE
VOUS SOUHAITE DE BONNES FETES DE FIN D'ANNEE 2009
ET SES MEILLEURS VOEUX POUR 2010**

