

Les métiers de la copropriété

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

Crédits photos : Adobestock

É D I T O

Nous célébrons, avec cette nouvelle édition, la publication du 150^{ème} numéro de notre lettre d'information trimestrielle. Nous nous attachons à y aborder une grande variété de sujets et nous pouvons nous féliciter que plus de 91 % d'entre vous en soient satisfaits ou très satisfaits (*donnée issue des résultats de l'enquête de satisfaction copropriété 2023*). Depuis sa première édition en 1987, la lettre de Loiselet & Daigremont offre un éclairage sur l'actualité juridique et technique du secteur immobilier, sur des sujets parfois ardu pour les profanes ! Elle délivre également des informations pratiques sur la vie en copropriété pour faciliter votre quotidien et les démarches relatives à votre logement, et elle est l'occasion de partager avec vous tout ce qui concerne l'évolution et la vie de notre entreprise.

Ce 150^{ème} numéro est consacré à celles et ceux qui assurent au quotidien la gestion de vos immeubles, connu(e)s... ou moins connu(e)s.

Nous vous souhaitons une agréable période estivale.

Bertrand Esposito,
président

Une nouvelle agence en Ile-de-France et des déménagements de locaux



Privilégiant depuis toujours un service de proximité avec ses clients, Loiselet & Daigremont ouvre une nouvelle agence à Montrouge. C'est ainsi une cinquième agence qui voit le jour dans le département des Hauts-de-Seine, où de nombreux copropriétaires nous font déjà confiance pour assurer la gestion de leur résidence.

Fortes de leurs développements respectifs, les agences Loiselet & Daigremont de Versailles et de Vincennes s'installent dans de nouveaux locaux. Retrouvez-les :

- 38 rue des États Généraux - 78000 Versailles
(01 39 24 30 80 - versailles@l-d.fr)
- 8 avenue des Minimes - 94300 Vincennes
(01 88 28 95 50 - vincennes@l-d.fr)

Toutes les coordonnées sont disponibles sur notre site internet www.l-d.fr

LoDaWeb

En tant que copropriétaire, vous disposez, grâce à LoDaWeb, d'un accès direct aux documents communs de votre copropriété (convocations, procès-verbaux, comptes de l'immeuble, règlement de copropriété...).

Depuis votre espace personnel, vous pouvez aussi notamment :

- Correspondre avec votre équipe de gestion (rubrique Nous contacter),
- Payer vos charges de copropriété, mettre en place un prélèvement automatique des charges pour ne plus oublier de régler un appel de fonds (rubrique Régler mes charges),
- Consulter les rapports de gestion et avoir accès aux contrats de la copropriété,

Votre adresse électronique est une donnée indispensable pour que nous puissions vous adresser des messages importants (rappel de réunions, coupures d'eau ou de chauffage, changement de code, interventions et situations d'urgence...).

Pensez à la mettre à jour lorsque nécessaire dans la rubrique « Espace personnel ».

Les métiers de la copropriété

La copropriété est un univers complexe, dont la gestion nécessite une variété de compétences. Du suivi administratif aux réparations techniques, en passant par les aspects financiers et juridiques, chaque facette du quotidien en copropriété requiert donc le concours de vrais professionnels. À cet égard, Loiselet & Daigremont déploie une organisation très structurée avec des collaborateurs spécialisés.

■ LE GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ

Personnage central et souvent le plus connu par les copropriétaires, le gestionnaire de copropriété orchestre les différents aspects de la vie d'une copropriété. En étroite collaboration avec le conseil syndical, il assure la gestion administrative, technique et financière. Il gère pour le compte de la copropriété les parties communes et les équipements collectifs de l'immeuble. Il organise les assemblées générales, suit les décisions prises lors de ces réunions et est garant de la bonne application du règlement de copropriété. Son rôle nécessite des connaissances en gestion de projet, en organisation et en relations humaines.

■ L'ASSISTANT DE COPROPRIÉTÉ

L'assistant de copropriété est le bras droit du gestionnaire, assurant des tâches très diverses allant de la prise de rendez-vous à la rédaction de correspondances et à la mise à jour des bases de données. C'est aussi la personne qui adresse les ordres de mission aux prestataires intervenant dans les immeubles. Avec le gestionnaire, l'assistant est l'interlocuteur privilégié des clients, des gardiens d'immeuble ou des entreprises. Ce poste requiert une grande polyvalence et un sens aigu de l'organisation et de la communication.

■ LE COMPTABLE DE COPROPRIÉTÉ

Au cœur de la gestion financière, le comptable de copropriété gère les flux financiers inhérents au fonctionnement, à l'entretien et à la maintenance des immeubles et des équipements communs. Il élabore les budgets, répartit les charges conformément au règlement de copropriété, appelle les fonds auprès des copropriétaires et règle les factures et les salaires. Il assure le suivi financier, la gestion de la trésorerie et les rapprochements bancaires, chaque copropriété disposant de son propre compte bancaire. Comme le gestionnaire et l'assistante, le comptable est quotidiennement en relation avec les clients, les gardiens et les entreprises.

■ LE GESTIONNAIRE TECHNIQUE

Responsable de l'entretien et du bon fonctionnement des installations communes comme la chaufferie, les ascenseurs et les systèmes de contrôles d'accès (interphones, portes de garage, digicodes...), le gestionnaire technique coordonne également les travaux de maintenance, les interventions d'urgence et veille au respect des normes d'hygiène et de sécurité. Il peut être force de pro-

position dans le cadre de travaux plus importants tels qu'un ravalement, une réfection de couverture, d'étanchéité, ou encore pour les projets de rénovation énergétique. Il veille à anticiper les problèmes et à maintenir les standards de qualité de vie dans la copropriété.

■ LES PÔLES EXPERTS

Les équipes de gestion peuvent s'appuyer sur des collaborateurs spécialisés, au sein de nos pôles experts : pôle juridique, pôle assurance, pôle personnel immeuble et pôle maîtrise d'œuvre.

Au sein du pôle juridique, le gestionnaire contentieux assure le suivi du paiement à bonne date des charges de copropriété. Le cas échéant, il met en œuvre les actions prévues par la loi afin de recouvrer les impayés tout en cherchant à privilégier des solutions amiables avant d'engager les procédures judiciaires, coûteuses pour les copropriétés.

Pour sa part, le gestionnaire « mutations » intervient pour collecter et communiquer les éléments d'information nécessaires aux études notariales lors de la vente d'un lot. La préparation d'une vente en copropriété est une tâche minutieuse et parfois fort complexe, notamment lorsqu'il faut mettre en œuvre les actions de sauvegarde pour garantir les droits de la copropriété en cas de dettes du vendeur.

Les collaborateurs du pôle assurances, quant à eux, sont en charge de l'assistance aux équipes de gestion pour tout ce qui concerne le traitement et le règlement des sinistres multirisques habitation et/ou dommages ouvrage.

Le pôle « personnel immeuble », véritable service des ressources humaines dédié à la copropriété, prend en charge la totalité des missions inhérentes à la gestion du personnel. Le recrutement des gardiens, employés d'immeubles, jardiniers... mais aussi toutes les tâches administratives et juridiques liées à l'exécution des contrats de travail.

Enfin, les maîtres d'œuvre interviennent aux côtés des gestionnaires lorsque l'importance et la complexité des travaux nécessitent leur concours. Ils sont alors en charge de la gestion globale des projets de travaux, depuis la phase de conception jusqu'à la livraison. Ils planifient, suivent, contrôlent et réceptionnent les travaux dans le respect du cahier des charges.

Tous les collaborateurs de Loiselet & Daigremont manifestent leur adhésion au programme Qualité de l'entreprise en signant la Charte GOLD (Gestion Optimale Loiselet & Daigremont), qui traduit l'engagement de tous dans la recherche de la satisfaction client. Depuis plus de vingt ans, nous nous sommes orientés vers une action globale, en s'appuyant sur les standards de l'Assurance Qualité. Ce choix a été récompensé par notre certification en 2000 à la norme ISO 9002 puis ISO 9001, renouvelée depuis lors tous les trois ans.

(*) Nous évoquons dans cet article des titres de postes, postes occupés indifféremment par des femmes ou par des hommes.



LA GESTION LOCATIVE CHEZ LOISELET & DAIGREMONT

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier (maison, immeuble, appartement, bureau, local commercial...) et vous souhaitez confier sa gestion à un professionnel afin de rentabiliser votre patrimoine ? Nos équipes spécialisées en gestion locative répondent à vos besoins en vous proposant un panel de prestations de gestion immobilière dont notamment la recherche de locataires, l'assurance et la gestion technique et financière.

gestion-locative@l-d.fr



Ne surchargez pas les balcons et terrasses !



A l'occasion des Jeux Olympiques de Paris 2024 et plus particulièrement pour les logements aux abords des lieux des cérémonies d'ouverture et de clôture ainsi que des lieux d'épreuves, chaque résident, qu'il soit propriétaire ou locataire, doit être particulièrement vigilant quant à l'utilisation de son balcon ou sa terrasse. Pour des raisons évidentes de sécurité, il convient de ne pas surcharger ou suroccuper anormalement ces espaces extérieurs et de ne pas occasionner de poussée excessive sur les garde-corps des fenêtres et balcons.



A la suite d'une modification législative, les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

Pour en savoir +, consultez l'article 42-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.