

AïS

Présentation

Colloque sur la Copropriété des immeubles bâtis

Le syndic et la gestion des copropriétés

30 Octobre 2015

Présentation de THAÏS

- 1) Qui nous sommes
- 2) Nos références projets
- 3) Les outils dédiés à la gestion

I. Problèmes rencontrés et solutions apportées

- 1) Ensembles immobiliers professionnels
- 2) Ensembles immobiliers résidentiels

II. Conclusion



Le syndic et la gestion des copropriétés

I. Présentation de THAÏS

1) Qui nous sommes

THAÏS est une filiale de Ténor group spécialisée dans la gestion immobilière. A travers cette filiale, Ténor Group entend devenir un acteur majeur du Property et du Facility Management sur le territoire Marocain et élargit ses activités aux Project et Asset management.

THAÏS cible des propriétaires, des investisseurs et des utilisateurs pour la gestion de bureaux, parcs d'activité, centres commerciaux et Resorts.

Le syndic et la gestion des copropriétés

I. Présentation de THAÏS

THAÏS**ASSET MANAGEMENT**

Mise en place de Business Plan

Négociation des Baux

PROPERTY MANAGEMENT

Gestion Locative

Gestion de Co-propriété

FACILITY MANAGEMENT

Maintenance multi-technique

Contrôle réglementaire

Gardiennage

Nettoyage

PROJECT MANAGEMENT

Pilotage des travaux

Le syndic et la gestion des copropriétés

I. Présentation de THAÏS

2) Nos références Projets

Résidence L'ORANGERAIE DU SOUISSI – RABAT

Développeur



Nombre de lots

307 lots répartis sur 29
immeubles



Le syndic et la gestion des copropriétés

I. Présentation de THAÏS

MARINA- CASABLANCA

Développeur



Nombre de lots

Phase 1 : 5 tours de bureaux



Le syndic et la gestion des copropriétés

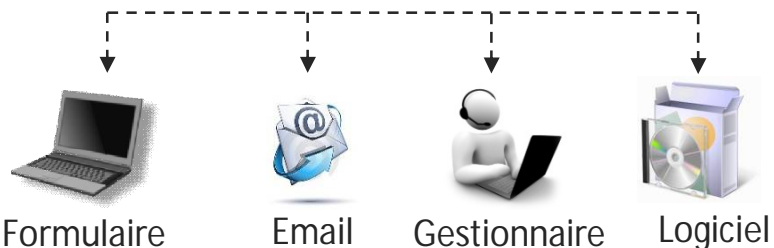
I. Présentation de THAÏS

3) Les outils dédiés à la gestion

De 8 heures A 19 heures



Copropriétaires



En dehors des heures ouvrables



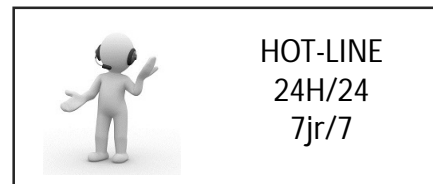
copropriétaires



CONTACT PERMANENT



ASTREINTE



Le syndic et la gestion des copropriétés

II. Problèmes rencontrés et solutions apportées

PROFESSIONNEL

PROBLEMES	SOLUTIONS
<p>1- À la différence du résidentiel, nous avons affaire dans le professionnel à des copropriétaires rationnels sensibilisés à l'obligation de régler les charges des parties communes mais ayant une exigence accrue liée à la productivité de la société, l'image de marque, le confort des collaborateurs.. Ils utilisent donc le règlement des charge comme moyen de pression.</p> <p>D'un autre côté les actifs à vocation professionnelle sont de nature très techniques, dont les équipements sont sollicités de manière permanente ce qui pourrait générer de sérieux problèmes.</p>	<p>1- Le meilleur moyen de garantir le règlement des provisions pour charges est de maintenir en permanence une qualité irréprochable de service au niveau de la maintenance multitechnique et des prestation multiservices à travers un professionnel du Facility Management</p>

Le syndic et la gestion des copropriétés

II. Problèmes rencontrés et solutions apportées

SSIONNEL

PROBLEMES	SOLUTIONS
<p>2- Difficulté de cohabitation entre activités commerciales différentes générant des tensions entre les copropriétaires .</p>	<p>2- Partant de la vocation qu'il veut donner à l'immeuble, le promoteur peut exclure certaines activités commerciales dans le règlement de copropriété</p>
<p>3- Le non respect de la notice de sécurité de l'immeuble au niveau du respect des effectifs admissibles pose un problème de sécurité lors d'une évacuation de l'immeuble en cas de sinistre</p>	<p>3- Exiger dans le règlement de copropriété le respect de l'effectif maximum autorisé par la notice de sécurité ainsi que la remise de plans approuvés par un bureau de contrôle avant le démarrage des travaux d'aménagement.</p>

Le syndic et la gestion des copropriétés

II. Problèmes rencontrés et solutions apportées

PROFESSIONNEL

PROBLEMES	SOLUTIONS
4-Empiétement sur les parties communes : dans le cadre de l'optimisation des espaces privatifs, les copropriétaires dès lors qu'ils acquièrent un ou plusieurs étages , utilisent les parties communes comme espace d'accueil.	4- Idéalement le promoteur devra mettre en place un syndic professionnel dès la création de la copropriété pour contrôler cet aspect
5- Non respect des places de parking dédiées: souvent dans les immeubles de bureaux il y a plus de collaborateurs que de places de parking	5- Inclure dans le règlement la possibilité d'immobiliser le véhicule concerné pour une durée de 24h sinon laisser un FM professionnel gérer via la sécurité

Le syndic et la gestion des copropriétés

II. Problèmes rencontrés et solutions apportées

IDENTIEL

PROBLEMES	SOLUTIONS
<p>1- Ignorance des copropriétaires de la loi 18-00 sur la copropriété.</p> <p>2-Ignorance du règlement de copropriété (le notaire ne le communique pas , et même quand c'est le cas le copropriétaire ne le lit pas).</p>	<p>1 et 2- Un effort important de communication et de sensibilisation devra être fourni en permanence par le syndic professionnel sur l'opposabilité de la loi</p>
<p>3- Problème de paiement des charges des parties communes</p>	<p>3- Exiger contractuellement le règlement des charges pour deux années dès la signature de la vente pour mettre l'ensemble immobilier dans une bonne dynamique qui encouragerait les propriétaires à payer par la suite.</p>

Le syndic et la gestion des copropriétés

II. Problèmes rencontrés et solutions apportées

IDENTIEL

PROBLEMES	SOLUTIONS
4- La faiblesse des moyens de recours du syndic en cas d'infraction au règlement de copropriété tel que l'étendage, nuisance sonores occasionnels, ...	4- prévoir dans le règlement de copropriété des pénalités financières
5- Problème vis-à-vis des tiers : blocages dans l'exécution de la mission, du syndic avec les banques, concessions, administrations .	5- Les autorités doivent respecter en premier la loi.

Le syndic et la gestion des copropriétés

III. Conclusion

Pour éviter un nombre important de problèmes rencontrés par les ensembles immobiliers en copropriété, il est important que le développeur sollicite en amont le futur syndic pour bénéficier de son expérience et apporter des solutions au niveau du règlement de copropriétés et anticiper au niveau de la mise en exploitation à travers la subdivision des copropriétés et la répartition des charges.

THAÏS

106, rue Abderrahmane Sahraoui
20070 Casablanca – Maroc

www.thais.ma