

## Vivre ensemble l'immobilier : Edito

### Face à un marché en pleine mutation, une seule règle : innover. Se développer, c'est s'en donner les moyens.

4<sup>ème</sup> trimestre  
2010

#### Marché de la location :

Pourquoi la solvabilité  
des locataires s'est  
dégradée.....p.2

L'assurance contre  
les impayés de  
loyers.....p.2/3

#### Juridique :

De l'impayé à l'expulsion, les  
étapes de la procédure de  
recouvrement des loyers..p.3

#### Copropriété :

Inscrivez-vous gratuitement  
à l'université des  
copropriétaires.....p.4

E-copro®, le site internet de  
votre copropriété fête sa 1<sup>ère</sup>  
année.....p.4

Sergic vous invite au salon  
de la Copropriété.....p.4



La crise économique dont nous sortons tout juste a révélé des changements d'habitude chez les consommateurs. Ces changements n'épargnent pas le marché immobilier, et en premier lieu celui de la location. Le locataire est de moins en moins disposé à payer au prix fort un logement ne répondant pas aux principaux critères de valorisation (confort, standing de l'immeuble, architecture, qualité des parties communes, entretien général, niveau des charges...). La mise sur le marché de nombreux logements neufs a également contribué à augmenter le niveau d'exigence et les standards de qualité. Un logement de moindre qualité ne trouvera plus preneur auprès d'une clientèle classique disposant d'un réel choix.

Parallèlement, la solvabilité des locataires est inéluctablement en baisse. Ce qui conduit les moins fortunés à s'orienter vers un parc locatif intermédiaire, moins attractif, mais offrant des loyers plus modérés. Avec en corollaire, sur ces marchés, une aggravation du risque d'impayé.

Afin d'éviter un marché locatif à deux vitesses, risquant de marginaliser certains immeubles, certains quartiers, il était nécessaire d'assouplir les conditions d'accessibilité du parc locatif privé pour lui redonner de la fluidité. Il nous fallait concevoir un dispositif offrant à la fois plus de souplesse commerciale pour le locataire, sans accroître la part de risque du propriétaire bailleur. C'est ainsi que nous avons pu créer, en partenariat avec un grand groupe d'assurance, une nouvelle garantie contre l'impayé de loyer, plus souple, qui s'adapte à vos besoins comme à l'évolution de la solvabilité de vos locataires.

Les copropriétaires aussi ont changé leurs habitudes de consommation. S'assurer de la bonne gestion de l'immeuble est plus que jamais une préoccupation majeure. E copro, le site internet de votre résidence, lancé il y a un an, vise à vous permettre d'en suivre la gestion au jour le jour. La réalisation de ce projet a nécessité et nécessite encore un développement important. C'est pourtant un outil essentiel de relation client. Trois quarts des membres de conseil syndical disposant d'internet l'ont adopté. Cet outil continue à évoluer grâce à vos suggestions.

Ensemble, nous pouvons être plus imaginatifs. Bâtir des produits. Concevoir des services plus performants. C'est aussi la raison de notre appartenance à l'UNIS, 1er syndicat professionnel des administrateurs de biens, dont nous sommes membre actif. Nous nous félicitons de l'aboutissement du programme U Copro, l'université des copropriétaires. Nous sommes heureux de pouvoir inviter nos clients copropriétaires à participer aux premières sessions de formation en région.

L'innovation et le développement ont un coût. Mais ils sont indispensables. Comment financer ces innovations, assurer la conception et la production des produits et services nouveaux en adaptation aux marchés, si ce n'est en dégagant des ressources nouvelles à travers une croissance et un développement organisés du groupe SERGIC.

Ainsi, au cours de l'été, le Groupe SERGIC a fait l'acquisition de plusieurs agences immobilières et fonds de commerce. Dans le sud parisien et en métropole lilloise, Sergic a racheté le réseau Agence Sedaf au Crédit Agricole. Le cabinet AGL nous a rejoint à Bussy St Georges dans l'Est parisien. A Béthune, dans le Pas de Calais, nous avons pris la suite de l'agence Laforêt qui a cessé son activité de gérance. Un peu plus tôt, en début d'année, c'est Eureka immobilier à Douai qui était passé sous l'enseigne Sergic

Je souhaite la bienvenue à tous ces nouveaux clients, copropriétaires ou bailleurs, qui ont rejoint SERGIC un peu par hasard. A nous de les convaincre que le hasard a parfois du bon. Les idées, les projets, les besoins ne manquent pas. La présente lettre d'information a vocation à vous en présenter quelques uns.



# Redécouvrez les assurances contre les impayés de loyers

## En période de crise, il faut savoir réviser les critères de solvabilité demandés à ses locataires pour rester dans le marché. Les assurances retrouvent alors tout leur intérêt dès lors qu'elles savent s'adapter.

**En 10 ans, les loyers ont augmenté 2 fois plus vite que les salaires, entraînant mécaniquement une diminution de la solvabilité des locataires. Les jeunes sont les premiers touchés.**

Les locataires se recrutent majoritairement parmi les jeunes ménages et les bas et moyens revenus, qui n'ont pas encore ou ne peuvent pas accéder à la propriété. Or sur les 10 dernières années ces catégories de salariés - ceux notamment dont le salaire est ajusté sur le SMIC - ont connu une variation de leurs revenus moitié moindre que la hausse des loyers sur la même période.

Traditionnellement, il était d'usage de demander au locataire de justifier de ressources mensuelles supérieures à 3 fois le montant du loyer et des charges.

Là où il y a 10 ans un salaire moyen pouvait représenter 3 fois le loyer d'un studio dans une ville moyenne, le même salaire actualisé ne représente plus que 2,5 fois le loyer réindexé du même logement.

### L'assurance contre les impayés ne doit pas être un frein à la location.

L'assurance impayés met en principe le bailleur à l'abri des aléas, pour permettre de profiter en toute sérénité de son investissement.

**Mais attention, elle implique des contraintes**, notamment en ce qui concerne le choix de vos locataires. Et c'est là où les choses peuvent très vite se gêner. Certains contrats imposent des critères de solvabilité tellement stricts, qu'il devient quasiment impossible de trouver un candidat satisfaisant aux critères requis. **Vous pouvez donc avoir une belle assurance contre les impayés de loyers...rattachée à un logement désespérément vide, faute de locataires conformes !**

**Les assurances sont elles devenues plus sélectives ?** C'est à la fois le contexte marché qui a évolué compte tenu de la progression plus rapide des loyers par rapport aux revenus, mais aussi et surtout le contex-

### Comment choisir la bonne assurance ?

**Avant tout, identifiez sur quel type de marché se trouve votre logement.** Le type d'assurance dont vous avez besoin dépendra du type de locataire auquel s'adresse votre logement. Pour cela, il vous faut classer votre logement selon son attractivité (état d'entretien, exposition et agencement des pièces, présence d'équipements tels que cuisine équipée, placards, balcon), mais aussi le standing de l'immeuble dans lequel il se situe. Ensuite, l'attractivité du quartier est primordiale. Un logement en cœur de ville ou dans un quartier recherché ne s'adressera pas à la même clientèle qu'un bien en périphérie ou en banlieue.

**La connaissance du marché local constitue un élément fondamental d'appréciation.** Une ville dynamique connaissant un essor économique attirera une clientèle locative nombreuse et solvable. A l'inverse, les anciens bassins industriels manquent de candidats solvables, quels que soient les caractéristiques du logement.

**Si vous possédez un logement de standing, en centre ville d'une agglomération prospère**, les assurances classiques sont amplement suffisantes. Les candidats à la location devraient en toute logique satisfaire aux critères usuels de solvabilité.

**En revanche, dès lors que votre bien présente des caractéristiques défavorables**, eu égard à son état, l'immeuble, le quartier, ou la zone de marché, il est à craindre que des critères de solvabilité trop stricts soient un frein à la relocation. Pourtant, c'est justement sur ce type de marché que vous avez besoin de vous rassurer.

**Sergic en partenariat avec DAS, filiale de MMA** (Mutuelles du Mans Assurance), a développé une nouvelle offre d'assurance contre les impayés de loyers particulièrement adaptée aux bailleurs possédant un logement situé en secteur intermédiaire. Ce contrat d'assurance souscrit en complément d'un mandat de gestion, apporte toute la souplesse nécessaire au choix des locataires. Il peut être souscrit en cours de bail même lorsque le locataire est déjà rentré dans les lieux (s'il est à jour de ses loyers).

**Pour autant, les garanties accordées au bailleur restent élevées**, tant en ce qui concerne la prise en charge des loyers impayés - sans franchise, sans limite de durée, jusque 61 000 € - que la couverture des dégradations causées par votre locataire en cours de bail - à concurrence de 10 000 € par sinistre. Enfin, il prévoit l'assistance et la protection juridique du bailleur en cas de litige dont la totalité des frais de recouvrement (huissiers, avocats).

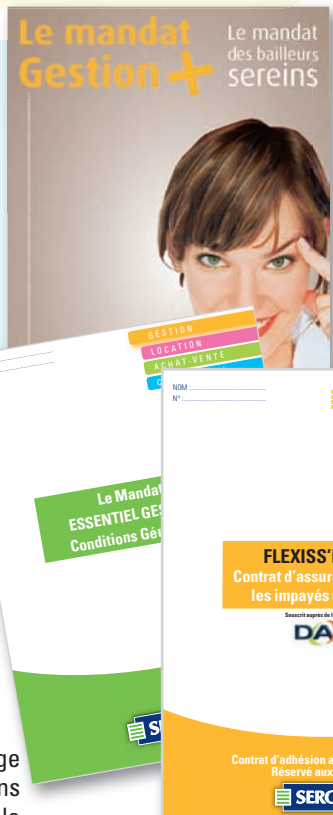
**À défaut d'une baisse massive des loyers, qui n'est pas à l'ordre du jour, ce sont les critères de solvabilité des locataires qu'il faut savoir réviser pour s'adapter aux évolutions d'un marché qui reste porteur avec une demande soutenue, dès lors que les logements proposés restent compatibles avec les ressources des locataires.**

Dans ce contexte, s'assurer contre le risque d'impayés est une sage précaution. À la condition que votre contrat d'assurance ne vous impose pas des critères trop stricts, en décalage avec le marché sur lequel se situe le logement.

Les spécificités locales sont donc à intégrer pleinement, sous peine d'être hors marché. Ce n'est plus une formule unique d'assurance que le bailleur doit pouvoir trouver, mais une gamme de contrats adaptés à tous les types de secteurs et de clientèles.

te réglementaire issu de la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009 (LOI MOLLE n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 55) qui a réglementé le recours à la « caution » personnelle d'un proche pour les nouveaux baux conclus depuis cette date. **Il n'est désormais plus possible de recourir à un « garant » dès lors qu'une assurance garantissant les loyers impayés du locataire a été souscrite.** Or le recours au garant était une solution simple qui concernait 1 locataire sur 2.

**L'interdiction de cumuler garant et assurance a amené les assureurs à répercuter sur le seul locataire toute la charge de la solvabilité.** Les locataires en CDD, intérim, ou période d'essai sont généralement proscrits. Les jeunes accédant au marché du travail sont directement concernés.



Sergic vous propose une gamme de solutions de gestion adaptée à votre logement

### Quand faut-il se poser la question de l'assurance ?

**Vous pouvez souscrire une garantie même en cours de bail, même lorsque votre locataire est en place.** C'est bien sûr lors du changement de locataire que vous devez vous poser la question. Mais aussi, lorsque votre locataire en place commence à vous demander des délais de règlement, ou tarde à vous adresser ses chèques. C'est en général mauvais signe. Attention votre locataire ne doit pas être en impayé au moment de la souscription de l'assurance.

### Combien de mois de retard de loyer pouvez-vous supporter sans mettre à mal votre budget ?

Au-delà de la solvabilité de votre locataire, il vous appartient avant tout de mesurer votre capacité à faire face à une rupture brutale et durable de trésorerie. Si la situation devient périlleuse au-delà de 3 mois sans toucher vos loyers, il est vital de vous protéger. Une procédure en recouvrement peut durer plus de 18 mois (voir tableau). Durant ce temps, vous aurez à supporter les charges de copropriété et d'entretien de votre logement, et vous devrez avancer les frais d'huissier et d'avocat nécessaires à faire valoir vos droits devant les tribunaux.

**Combien ça coûte ?** Souscrite en complément d'un mandat de gestion, l'option assurance impayé de loyers sera facturée aux alentours de 2 à 2,5 % TTC des loyers et charges selon la formule retenue. Le coût est ainsi rentabilisé dès le 1<sup>er</sup> acte d'huissier. L'assurance est déductible de vos revenus fonciers.



### L'impayé locatif est une réalité



100 000 jugements d'expulsion sont prononcés chaque année.

**Dans quelques semaines, le 1<sup>er</sup> novembre prochain, la trêve hivernale protégera à nouveau les locataires indelicats contre le risque d'expulsion, jusqu'au printemps.**

**L'assurance contre les impayés de loyers intègre la protection juridique du bailleur : un avantage à ne pas sous-estimer.**

En cas d'impayé, c'est un véritable parcours du combattant qui attend le bailleur. La procédure en recouvrement des loyers apparaît longue, et coûteuse. En effet, la loi s'attache principalement à permettre au locataire de reprendre spontanément ses règlements, et multiple les délais de réflexion qui lui sont accordés.

**Entre le 1<sup>er</sup> impayé, et l'expulsion, il faut compter 18 à 24 mois de procédure**, lorsque tout se passe bien. Enfin, à l'issue, le juge peut encore accorder au locataire un délai supplémentaire d'un an pour l'exécution du jugement d'expulsion (art.57 de la loi MOLLE).

Et pourtant, le risque est bien réel. Plus de 100 000 jugements d'expulsion sont rendus chaque année en France.

Étapes	Délai	Coût moyen constaté	Commentaires
<b>Commandement de payer</b>	Au 2 <sup>ème</sup> mois d'impayé	180 € d'huissier	Le débiteur dispose de 2 mois pour s'acquitter de sa dette.
<b>Assignation au tribunal</b>	Entre le 4 <sup>ème</sup> et le 5 <sup>ème</sup> mois d'impayé	150 € d'huissier 1000 € d'avocat	Il y a un délai légal au minimum de 2 mois entre l'assignation et l'audience (en pratique délai de 4 à 6 mois selon les tribunaux).
<b>Jugement</b>	Sous réserve de renvoi, le jugement est rendu	Éventuelle facture complémentaire, avocat 500 €	Le juge peut accorder un échancier au débiteur ou le condamner au paiement et à l'expulsion.
<b>Signification du jugement</b>	Dans le mois qui suit le jugement.	100 € d'huissier	Le jugement est remis par l'huissier au débiteur qui peut faire appel.
<b>Mise en exécution</b>	Un mois.	250 € d'huissier	L'huissier suit l'échancier. Si pas d'accord, il délivre le commandement de payer et de quitter les lieux dans les 2 mois.
<b>Expulsion</b>	De 2 à 6 mois après le commandement de quitter les lieux (hors trêve hivernale du 01/11 au 15/03).	1200 € d'huissier et frais dérivés (serrurier, déménageur)	L'huissier tente l'expulsion au terme des 2 mois, si le débiteur refuse, l'huissier demande le concours de la force publique qu'il obtient en général dans un délai de 6 mois.
<b>Recours contre l'état</b>	En cas de refus du concours de la force publique, délai 1 an minimum.		Si le Préfet refuse le concours de la force publique, mise en demeure de l'Etat pour être indemnisé de la dette de loyer.



# Redécouvrez les assurances contre les impayés de loyers

## En période de crise, il faut savoir réviser les critères de solvabilité demandés à ses locataires pour rester dans le marché. Les assurances retrouvent alors tout leur intérêt dès lors qu'elles savent s'adapter.

**En 10 ans, les loyers ont augmenté 2 fois plus vite que les salaires, entraînant mécaniquement une diminution de la solvabilité des locataires. Les jeunes sont les premiers touchés.**

Les locataires se recrutent majoritairement parmi les jeunes ménages et les bas et moyens revenus, qui n'ont pas encore ou ne peuvent pas accéder à la propriété. Or sur les 10 dernières années ces catégories de salariés - ceux notamment dont le salaire est ajusté sur le SMIC - ont connu une variation de leurs revenus moitié moindre que la hausse des loyers sur la même période.

Traditionnellement, il était d'usage de demander au locataire de justifier de ressources mensuelles supérieures à 3 fois le montant du loyer et des charges.

Là où il y a 10 ans un salaire moyen pouvait représenter 3 fois le loyer d'un studio dans une ville moyenne, le même salaire actualisé ne représente plus que 2,5 fois le loyer réindexé du même logement.

### L'assurance contre les impayés ne doit pas être un frein à la location.

L'assurance impayés met en principe le bailleur à l'abri des aléas, pour permettre de profiter en toute sérénité de son investissement.

**Mais attention, elle implique des contraintes**, notamment en ce qui concerne le choix de vos locataires. Et c'est là où les choses peuvent très vite se gêner. Certains contrats imposent des critères de solvabilité tellement stricts, qu'il devient quasiment impossible de trouver un candidat satisfaisant aux critères requis. **Vous pouvez donc avoir une belle assurance contre les impayés de loyers...rattachée à un logement désespérément vide, faute de locataires conformes !**

**Les assurances sont elles devenues plus sélectives ?** C'est à la fois le contexte marché qui a évolué compte tenu de la progression plus rapide des loyers par rapport aux revenus, mais aussi et surtout le contex-

### Comment choisir la bonne assurance ?

**Avant tout, identifiez sur quel type de marché se trouve votre logement.** Le type d'assurance dont vous avez besoin dépendra du type de locataire auquel s'adresse votre logement. Pour cela, il vous faut classer votre logement selon son attractivité (état d'entretien, exposition et agencement des pièces, présence d'équipements tels que cuisine équipée, placards, balcon), mais aussi le standing de l'immeuble dans lequel il se situe. Ensuite, l'attractivité du quartier est primordiale. Un logement en cœur de ville ou dans un quartier recherché ne s'adressera pas à la même clientèle qu'un bien en périphérie ou en banlieue.

**La connaissance du marché local constitue un élément fondamental d'appréciation.** Une ville dynamique connaissant un essor économique attirera une clientèle locative nombreuse et solvable. A l'inverse, les anciens bassins industriels manquent de candidats solvables, quels que soient les caractéristiques du logement.

**Si vous possédez un logement de standing, en centre ville d'une agglomération prospère**, les assurances classiques sont amplement suffisantes. Les candidats à la location devraient en toute logique satisfaire aux critères usuels de solvabilité.

**En revanche, dès lors que votre bien présente des caractéristiques défavorables**, eu égard à son état, l'immeuble, le quartier, ou la zone de marché, il est à craindre que des critères de solvabilité trop stricts soient un frein à la relocation. Pourtant, c'est justement sur ce type de marché que vous avez besoin de vous rassurer.

**Sergic en partenariat avec DAS, filiale de MMA** (Mutuelles du Mans Assurance), a développé une nouvelle offre d'assurance contre les impayés de loyers particulièrement adaptée aux bailleurs possédant un logement situé en secteur intermédiaire. Ce contrat d'assurance souscrit en complément d'un mandat de gestion, apporte toute la souplesse nécessaire au choix des locataires. Il peut être souscrit en cours de bail même lorsque le locataire est déjà rentré dans les lieux (s'il est à jour de ses loyers).

**Pour autant, les garanties accordées au bailleur restent élevées**, tant en ce qui concerne la prise en charge des loyers impayés - sans franchise, sans limite de durée, jusque 61 000 € - que la couverture des dégradations causées par votre locataire en cours de bail - à concurrence de 10 000 € par sinistre. Enfin, il prévoit l'assistance et la protection juridique du bailleur en cas de litige dont la totalité des frais de recouvrement (huissiers, avocats).

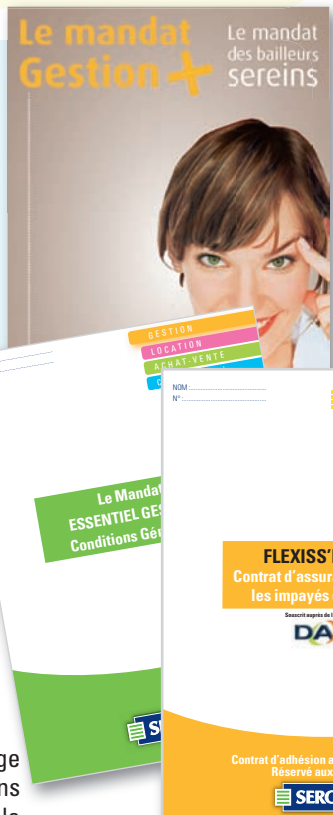
**À défaut d'une baisse massive des loyers, qui n'est pas à l'ordre du jour, ce sont les critères de solvabilité des locataires qu'il faut savoir réviser pour s'adapter aux évolutions d'un marché qui reste porteur avec une demande soutenue, dès lors que les logements proposés restent compatibles avec les ressources des locataires.**

Dans ce contexte, s'assurer contre le risque d'impayés est une sage précaution. À la condition que votre contrat d'assurance ne vous impose pas des critères trop stricts, en décalage avec le marché sur lequel se situe le logement.

Les spécificités locales sont donc à intégrer pleinement, sous peine d'être hors marché. Ce n'est plus une formule unique d'assurance que le bailleur doit pouvoir trouver, mais une gamme de contrats adaptés à tous les types de secteurs et de clientèles.

te réglementaire issu de la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009 (LOI MOLLE n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 55) qui a réglementé le recours à la « caution » personnelle d'un proche pour les nouveaux baux conclus depuis cette date. **Il n'est désormais plus possible de recourir à un « garant » dès lors qu'une assurance garantissant les loyers impayés du locataire a été souscrite.** Or le recours au garant était une solution simple qui concernait 1 locataire sur 2.

**L'interdiction de cumuler garant et assurance a amené les assureurs à répercuter sur le seul locataire toute la charge de la solvabilité.** Les locataires en CDD, intérim, ou période d'essai sont généralement proscrits. Les jeunes accédant au marché du travail sont directement concernés.



Sergic vous propose une gamme de solutions de gestion adaptée à votre logement

### Quand faut-il se poser la question de l'assurance ?

**Vous pouvez souscrire une garantie même en cours de bail, même lorsque votre locataire est en place.** C'est bien sûr lors du changement de locataire que vous devez vous poser la question. Mais aussi, lorsque votre locataire en place commence à vous demander des délais de règlement, ou tarde à vous adresser ses chèques. C'est en général mauvais signe. Attention votre locataire ne doit pas être en impayé au moment de la souscription de l'assurance.

### Combien de mois de retard de loyer pouvez-vous supporter sans mettre à mal votre budget ?

Au-delà de la solvabilité de votre locataire, il vous appartient avant tout de mesurer votre capacité à faire face à une rupture brutale et durable de trésorerie. Si la situation devient périlleuse au-delà de 3 mois sans toucher vos loyers, il est vital de vous protéger. Une procédure en recouvrement peut durer plus de 18 mois (voir tableau). Durant ce temps, vous aurez à supporter les charges de copropriété et d'entretien de votre logement, et vous devrez avancer les frais d'huissier et d'avocat nécessaires à faire valoir vos droits devant les tribunaux.

**Combien ça coûte ?** Souscrite en complément d'un mandat de gestion, l'option assurance impayé de loyers sera facturée aux alentours de 2 à 2,5 % TTC des loyers et charges selon la formule retenue. Le coût est ainsi rentabilisé dès le 1<sup>er</sup> acte d'huissier. L'assurance est déductible de vos revenus fonciers.



### L'impayé locatif est une réalité



100 000 jugements d'expulsion sont prononcés chaque année.

**Dans quelques semaines, le 1<sup>er</sup> novembre prochain, la trêve hivernale protégera à nouveau les locataires indelicats contre le risque d'expulsion, jusqu'au printemps.**

**L'assurance contre les impayés de loyers intègre la protection juridique du bailleur : un avantage à ne pas sous-estimer.**

En cas d'impayé, c'est un véritable parcours du combattant qui attend le bailleur. La procédure en recouvrement des loyers apparaît longue, et coûteuse. En effet, la loi s'attache principalement à permettre au locataire de reprendre spontanément ses règlements, et multiple les délais de réflexion qui lui sont accordés.

**Entre le 1<sup>er</sup> impayé, et l'expulsion, il faut compter 18 à 24 mois de procédure**, lorsque tout se passe bien. Enfin, à l'issue, le juge peut encore accorder au locataire un délai supplémentaire d'un an pour l'exécution du jugement d'expulsion (art.57 de la loi MOLLE).

Et pourtant, le risque est bien réel. Plus de 100 000 jugements d'expulsion sont rendus chaque année en France.

Étapes	Délai	Coût moyen constaté	Commentaires
<b>Commandement de payer</b>	Au 2 <sup>ème</sup> mois d'impayé	180 € d'huissier	Le débiteur dispose de 2 mois pour s'acquitter de sa dette.
<b>Assignation au tribunal</b>	Entre le 4 <sup>ème</sup> et le 5 <sup>ème</sup> mois d'impayé	150 € d'huissier 1000 € d'avocat	Il y a un délai légal au minimum de 2 mois entre l'assignation et l'audience (en pratique délai de 4 à 6 mois selon les tribunaux).
<b>Jugement</b>	Sous réserve de renvoi, le jugement est rendu	Éventuelle facture complémentaire, avocat 500 €	Le juge peut accorder un échancier au débiteur ou le condamner au paiement et à l'expulsion.
<b>Signification du jugement</b>	Dans le mois qui suit le jugement.	100 € d'huissier	Le jugement est remis par l'huissier au débiteur qui peut faire appel.
<b>Mise en exécution</b>	Un mois.	250 € d'huissier	L'huissier suit l'échancier. Si pas d'accord, il délivre le commandement de payer et de quitter les lieux dans les 2 mois.
<b>Expulsion</b>	De 2 à 6 mois après le commandement de quitter les lieux (hors trêve hivernale du 01/11 au 15/03).	1200 € d'huissier et frais dérivés (serrurier, déménageur)	L'huissier tente l'expulsion au terme des 2 mois, si le débiteur refuse, l'huissier demande le concours de la force publique qu'il obtient en général dans un délai de 6 mois.
<b>Recours contre l'état</b>	En cas de refus du concours de la force publique, délai 1 an minimum.		Si le Préfet refuse le concours de la force publique, mise en demeure de l'Etat pour être indemnisé de la dette de loyer.

SERGIC est adhérent d'UNIS, 1<sup>er</sup> syndicat professionnel des administrateurs de biens, qui regroupe 4400 administrateurs de biens et agents immobiliers en France. L'UNIS s'est fixé pour priorité de développer l'information des copropriétaires. Nous ne pouvons que totalement souscrire à cette ambition. C'est pourquoi avec votre agence SERGIC a le plaisir de vous convier à 2 événements menés de concert avec l'UNIS : le salon de la Copropriété et le programme U-Copro, l'université des copropriétaires.

En novembre aura lieu le salon de la Copropriété, à Paris Porte de Versailles. SERGIC est heureux de vous y convier, au sein du village UNIS. À cette occasion, c'est la collaboration entre copropriétaires et syndic qui sera mise à l'honneur. Illustrée par 2 outils mis à votre disposition.



#### U copro, l'Université des copropriétaires :

Il est nécessaire de bien connaître pour bien comprendre. Partant de ce principe, UNIS, (première organisation professionnelle d'administrateurs de biens, regroupant 4400 administrateurs de biens et agents immobiliers en France) a développé le programme U copro.

U copro est un programme de formation composé de 8 modules juridiques, techniques, et comptables, qui présentent les textes de référence et les rouages de fonctionnement propres au statut de la copropriété. Il s'adresse aux copropriétaires désireux de participer activement à la gestion de leur résidence. Les formations ont lieu en région, près de chez vous. En tant qu'adhérent UNIS, nos clients ont la faculté de suivre gratuitement cette formation.

Le programme détaillé des modules de formation, ainsi que le calendrier sont disponibles sur le site UNIS : [unis-immmo.fr](http://unis-immmo.fr). Vous pouvez également y accéder par le lien établi sur la page d'accueil de votre site e-copro®, le site internet de votre résidence. Si la formation est gratuite, il est nécessaire de vous y inscrire soit directement auprès de l'UNIS, soit auprès de votre agence Sergic.

La Lettre du Groupe SERGIC est une publication du Groupe SERGIC,  
6 rue Konrad Adenauer CS71031 - 59447 WASQUEHAL Cedex

Directeur de publication : Eric DERELY

Réalisation : Direction Marketing et Communication

Impression : Calingaert

Routage : Aspheria - 4<sup>ème</sup> trimestre 2010

Les coûts de publication et l'éventuel surcoût d'affranchissement sont intégralement supportés par Sergic.

## E-copro®, le site internet de votre résidence créé par Sergic souffle sa première bougie !

Pour pouvoir réagir efficacement, il est indispensable de disposer de la bonne information. En temps réel. Le service e-copro® a été lancé il y a un an à l'occasion du Salon de la Copropriété de Paris, où il a été nommé aux Awards de la Copropriété. Il consiste à partager via internet notre base de données informatique avec l'ensemble des copropriétaires d'une résidence.

Vous avez été nombreux à souscrire à ce nouveau service mis gracieusement à disposition de nos clients. Les chiffres parlent d'eux-mêmes :

- 100 % des 2 000 résidences gérées par Sergic disposent aujourd'hui de leur site internet dédié e-copro®
- Près de 50% des membres de Conseil Syndical sont des utilisateurs réguliers de ce service (soit les 3/4 des membres de CS disposant d'une adresse mail)
- Plus de 15000 copropriétaires ont activé leur accès à e-copro®

Beaucoup d'entre vous nous ont fait part de leurs remarques et suggestions d'améliorations. Depuis son lancement le site e-copro® n'a cessé d'évoluer et de se perfectionner pour coller au plus près de vos attentes.

Avec e-copro®, vous avez aujourd'hui les moyens de devenir acteur de votre résidence. Faciliter les échanges entre les copropriétaires, le syndic et les fournisseurs est la philosophie première de e-copro®, dans l'esprit des sites communautaires dont le succès ne cesse de croître...



### BON À SAVOIR

Vous n'avez pas encore activé votre espace @-COPRO® ?  
Rendez-vous sur [e-copro.com](http://e-copro.com) et laissez-vous guider.

Sergic vous invite au salon de la copropriété de la Porte de Versailles à Paris (stand E08 au sein du village UNIS).  
Le programme des conférences est disponible sur le site [www.saloncopropriété.com](http://www.saloncopropriété.com)

# INVITATION

Salon • Conférences • Consultations et Formations gratuites en accès libre

## Salon de la COPROPRIÉTÉ

Le rendez-vous national des décideurs en copropriété

16 - 17 novembre 2010

Paris Porte de Versailles Pavillon 4

Offert par

**SERGIC**  
Vivre ensemble l'immobilier

Sous le haut patronage de :



Avec le soutien de :



### Objectif : maîtrise des coûts en copropriété !

Vous êtes syndics de copropriété, présidents et membres de conseil syndical, experts immobiliers...

Vous avez 2 jours et plus de 150 exposants à votre écoute pour assurer au mieux votre mandat, optimiser la gestion de votre copropriété, trouver de nouveaux fournisseurs et vous informer sur les nouvelles réglementations.