biben

COPROPRIÉTÉ

Nous administrons *la durée.*

Préserver, année après année, la valeur de votre patrimoine par la méthode, la preuve et la présence.

Ce qui vieillit bien n'est pas un hasard.



biben

NOTRE RAISON D'ÊTRE

Un actif se vend neuf. *Il se juge vieux.*

Toute la chaîne de l'immobilier vit du moment de la vente. Le promoteur construit, le commercialisateur vend, l'agent conclut. Chacun est jugé sur une signature.

Les années qui suivent décident de ce que vaudra le bien : l'état des parties communes, la tenue des équipements, la régularité des comptes, la qualité de la vie collective.



Une résidence ne se dégrade jamais d'un coup. Elle se dégrade d'une saison d'entretien manquée, d'un budget mal dimensionné, d'une assemblée générale mal préparée.

Administrer la durée est un métier distinct. Il se prépare en amont, s'exerce chaque jour sur le site et se démontre par des documents que le copropriétaire peut vérifier lui-même.

Nos engagements sont concrets et contrôlables : une présence sur place, un audit annuel, un reporting daté, des comptes conformes.

Quatre lignes, un seul interlocuteur.

De la conception d'un programme à la vie quotidienne de ses occupants, nous couvrons l'ensemble du cycle d'exploitation d'un actif résidentiel ou tertiaire.

Le gardiennage, le nettoyage et les espaces verts sont sous-traités et pilotés par Biben. Ce fonctionnement garantit un contrôle indépendant des prestataires.

01

Biben Copropriété

Gammes Premium et Essentiel

Administration du syndicat, comptabilité conforme au nouveau plan comptable, recouvrement gradué, pilotage technique des parties communes et conduite des assemblées générales.

02

Biben Promoteurs

De la conception à la première assemblée générale

Lecture opérationnelle des plans, dimensionnement des charges, règlement de copropriété, règles de vie, budget d'exploitation, pré-livraison et constitution du syndicat.

03

Biben Gestion locative

Résidentiel et tertiaire, pour bailleurs et investisseurs

Baux, quittancement, encaissement et recouvrement des loyers, relation avec les preneurs, entretien du bien et reporting d'actif.

04

Biben Multitechnique

Maintenance préventive et curative

Maintenance des équipements de parties communes : courant fort et faible, plomberie, climatisation, pompes, surpresseurs, groupes électrogènes.

Une présence terrain.
Une organisation structurée.

68

copropriétés administrées

7 645

lots sous gestion

62

collaborateurs sur site et au siège

NOS IMPLANTATIONS

CASABLANCA

Californie · Anfa · Dar Bouazza · Bouskoura · Casablanca Finance City

RABAT

Souissi · Hay Riad

Nos équipes accompagnent les copropriétés au quotidien et coordonnent les compétences techniques, administratives et financières nécessaires à leur gestion.

100

standards de service écrits

8

modules de formation



Anticiper, contrôler et rendre compte.

À chaque tâche de gestion, nous associons un dispositif d'anticipation et un dispositif de contrôle.

NOTRE MÉTHODE · I

Le volet technique.

- Audit technique annuel du site et de ses équipements.
- Plan d'entretien pluriannuel, chiffré et soumis au conseil syndical.
- Contrats cadres par corps d'état, avec cahier des charges écrit.
- Mise en concurrence et comparaison systématique des devis.

Le volet financier.

- Budget prévisionnel construit poste par poste, voté en assemblée.
- Suivi budgétaire, de trésorerie et des soldes en temps réel.
- Comptabilité tenue par un département indépendant des opérations.
- Contrôle financier interne distinct du gestionnaire de site.

La relation avec les copropriétaires.

- Assemblées générales préparées, convoquées et tenues dans les délais légaux.
- Conseil syndical associé aux arbitrages techniques et financiers.
- Espace client accessible en permanence, avec le relevé de compte personnel.
- Règlement intérieur et règles de vie formalisés et affichés.

Chaque dispositif produit une trace : un rapport, un procès-verbal ou une fiche d'intervention. Vous pouvez les consulter.

LA PRÉSENCE SUR SITE

Un chef de site présent.
Un interlocuteur identifié.

En gamme Premium, un chef de site dédié est affecté à la résidence, à temps plein ou à mi-temps selon sa taille. Il est équipé, formé à l'Académie Biben et tenu aux 100 standards écrits.

Il contrôle les prestataires, relève les anomalies, prépare les interventions, tient le tableau d'affichage à jour et rend compte.

LES TROIS NIVEAUX DE CONTACT

NIVEAU	CE QU'IL TRAITE
Chef de site	Le quotidien du site, le contrôle des prestataires, les anomalies
Chef de zone	Les arbitrages, les réclamations non résolues, la relation avec le conseil syndical
Responsable opérationnel	Les décisions engageantes et les situations sensibles



Nos équipes de siège complètent le dispositif : département comptable indépendant, contrôleur financier, juriste interne, chargés de recouvrement, responsable technique et convention avec des avocats spécialisés en copropriété.

Les engagements de la gamme Premium.

- Un chef de site dédié, présent sur la résidence.
- Un audit technique annuel.
- Un plan d'entretien pluriannuel.
- Un reporting mensuel au conseil syndical.
- 13 annexes comptables conformes.

LA COMPTABILITÉ

Des comptes structurés.
Une gestion transparente.

Le décret n° 2.23.700 définit le plan comptable de la copropriété : sept classes et 13 annexes normalisées.

7

classes comptables

13

annexes normalisées

LE CADRE DE LA COPROPRIÉTÉ

TEXTE	OBJET
Loi 18-00 et loi 106-12	Statut de la copropriété des immeubles bâtis
Décret 2.23.700	Plan comptable de la copropriété

Ce que nous mettons en œuvre.

- Une comptabilité tenue selon le plan comptable propre à la copropriété.
- Un ERP comptable dédié, paramétré pour le nouveau plan.
- Un département comptable indépendant des équipes de terrain.
- Un contrôleur financier qui vise les comptes avant présentation.
- Les 13 annexes produites et jointes à la convocation.
- Les comptes de l'exercice soumis à l'assemblée d'approbation dans le délai réglementaire.

LE RECOUVREMENT

Un suivi gradué.
Des actions tracées.

Le recouvrement est un sujet essentiel pour l'équilibre financier d'une copropriété. Notre suivi est gradué, daté et s'arrête dès que le solde est réglé.

ÉCHÉANCE	ACTION
J	Appel de fonds
J+15	Relance téléphonique
J+30	Mise à jour et communication du suivi des soldes
J+45	Deuxième relance téléphonique
J+60	Lettre de relance
J+75	Pré-mise en demeure
À partir de J+90	Suivi juridique avec nos avocats conventionnés, selon les formalités et délais applicables

Le passage au contentieux intervient après accomplissement des formalités de mise en demeure et respect des délais légaux.

Tout ce que nous faisons laisse une trace.

L'ESPACE CLIENT MYBIBEN

Chaque copropriétaire dispose d'un accès personnel, ouvert en permanence :

- Son relevé de compte individuel et ses appels de fonds.
- Le suivi budgétaire de la copropriété, poste par poste.
- Le suivi des dépenses, de la trésorerie et des soldes en temps réel.
- Les documents : procès-verbaux, contrats, règlements et rapports.

L'espace est adossé à l'ERP Sage 1000 et à ForestAdmin. Les appels de fonds sont émis automatiquement, à date fixe.



LA FICHE D'INTERVENTION

Chaque intervention significative donne lieu à une fiche datée : le site, l'objet, les étapes, les photographies avant et après et la mention de bonne fin. Elle est remise au conseil syndical et archivée.

Une méthode écrite.
Un savoir-faire transmis.

La qualité de service repose sur une méthode partagée, enseignée et appliquée par les équipes.

- 100 standards de service écrits : ce qui est attendu, à quelle fréquence et avec quel niveau de finition.
- 8 modules de formation suivis par les chefs de site et les gestionnaires.
- 4 niveaux de parcours pour accompagner la progression des équipes.
- Un manuel du chef de site, remis et opposable.
- Un guide d'animation et une note de cadrage pédagogique.

L'ACADÉMIE BIBEN · EN CHIFFRES

100 *standards de service écrits*

8 *modules de formation*

4 *niveaux de parcours*

Trente jours pour organiser la transition.

Notre plan de reprise structure chaque étape du changement de gestionnaire.

PÉRIODE	ÉTAPE
J1 à J2	Collecte documentaire
J3 à J5	Évaluation des engagements en cours
J6 à J7	Annonce officielle aux copropriétaires
J8 à J10	Réunion d'information sur site
J11 à J14	Transfert des données comptables
J15 à J18	Formation des équipes affectées
J19 à J21	Mise en place des systèmes et de l'espace client
J22 à J25	Suivi initial renforcé
J26 à J30	Évaluation et ajustements



« *Nos mandats sont reconduits par les copropriétaires.*

Les maîtres d'ouvrage qui nous font confiance.

Nous administrons des ensembles résidentiels de standing, équipés et exigeants. Nous accompagnons les promoteurs et maîtres d'ouvrage en mission amont ou en administration après livraison.





LES ÉQUIPEMENTS QUE NOUS EXPLOITONS

Piscines, dont une piscine olympique, sauna, plages, terrains de sport, espaces verts, commerces, résidences hôtelières, parkings souterrains, groupes électrogènes et surpresseurs.

L'APPUI DU GROUPE SERGIC

Une méthode éprouvée depuis plus de soixante ans.

Biben est adossée au groupe Sergic, groupe familial indépendant fondé en 1963, présent en France, au Canada et au Maroc dans l'administration de biens.

Le groupe a réalisé 190 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2025, en progression de 12 %. Il compte plus de 1 200 collaborateurs et gère 150 000 lots de copropriété.

Cet adossement apporte la continuité d'une méthode, l'expérience de la gestion immobilière et un engagement durable au Maroc.

1963	190 M€	1 200+	150 000
année de fondation	de chiffre d'affaires en 2025, +12 %	collaborateurs	lots de copropriété gérés

GOUVERNANCE

FONCTION	TITULAIRE
Gérant, représentant légal	Nicolas Beun Directeur Général Délégué du groupe Sergic
Direction opérationnelle au Maroc	El Mehdi Agnoug Directeur Général

Une présence terrain.
Un suivi technique régulier.
Des comptes accessibles.
Une information partagée.

Ce qui vieillit bien *n'est pas un hasard.*

Vous êtes copropriétaire ou membre d'un conseil syndical ? Échangeons sur la gestion de votre résidence et les besoins de votre copropriété.

Demandez-nous un point de conformité de votre copropriété au cadre comptable, *gratuit et sans engagement.*



biben

BIBEN ADB

82, angle boulevard Abdelmoumen
et rue Soumaya

Résidence Shehrazade, 3e étage, porte nº 15 · Casablanca

0520 485 485

contact@biben.ma

www.biben.ma

BIBEN ADB · Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 2 350 000 MAD · RC Casablanca nº 529001 · ICE 002969407000003.

biben

Ce qui vieillit bien n'est pas un hasard.

WWW.BIBEN.MA