

É D I T O R I A L



Les relations entre propriétaire et locataire sont au cœur de l'immobilier, tout comme elles sont au cœur de notre métier. Par nature complexes, diverses et chronophages, elles sont aussi parfois source de soucis que tout un chacun ne souhaite pas nécessairement prendre en charge.

C'est pourquoi une gestion locative efficace, effectuée avec confiance et transparence au bénéfice des propriétaires, ne s'improvise pas. Elle fait l'objet de toute notre attention pour mieux répondre à vos attentes.

Cette nouvelle lettre aborde deux autres sujets tout aussi importants. L'un d'actualité, le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) dont nous n'avons pas fini de parler dans les années à venir. L'autre qui peut être aussi malheureusement d'actualité, les impayés de charges.

Sur ces deux sujets, nous souhaitons également vous informer de la façon la plus claire possible.

Bonne lecture !

Elisabeth GANDON,
David PETIT

GESTION LOCATIVE PROPRIÉTAIRE SANS SOUCI

Par manque de temps, par volonté de voir un professionnel s'occuper de la gestion au quotidien de son patrimoine, un propriétaire bailleur peut donner mandat à un gestionnaire locatif d'assurer à sa place les relations avec son ou ses locataires. Mais quelles sont alors précisément ses missions ?

Prise en charge complète

Professionnel au service du propriétaire bailleur, et représentant à ce titre ses intérêts, le gestionnaire locatif doit assurer la maîtrise des aspects juridiques, financiers, techniques et commerciaux qui concernent les différentes facettes de ses missions. Mandaté par le propriétaire, il assure la gestion complète de son bien immobilier. Celui-ci est ainsi préservé de tous les soucis qui incombent à la gestion d'un bien.

Le choix du bon locataire

La première mission consiste à trouver le bon locataire. Cela passe d'abord par une analyse comparative du marché qui permettra de déterminer le bon prix de location, en fonction de la valeur du bien.

Ensuite, place à la communication. Des photos de qualité qui valorisent votre bien, une visite virtuelle, la conception d'une annonce et le choix des meilleurs supports, notamment numériques, pour la diffuser sont autant de critères essentiels pour attirer les meilleurs candidats.

En complément des visites qui conduisent à une première sélection, le gestionnaire réalise une étude poussée de solvabilité à partir des dossiers qui lui sont remis. Une fois l'accord donné sur le locataire choisi, le bail, prenant en compte si nécessaire une caution, est rédigé. L'état des lieux est effectué en présence du

locataire, les compteurs sont relevés et il est procédé à la remise des clés.

Des aspects financiers et juridiques

À cette mission très « terrain » succède une mission plus financière et juridique.

Il s'agit pour le gestionnaire locatif de percevoir les loyers et les charges et d'en assurer le paiement. Un retard de la part du locataire ? Il intervient et engage si nécessaire une procédure.

Toujours sur le plan financier, il peut calculer et transmettre les éléments devant figurer sur votre déclaration annuelle des revenus fonciers, tout comme il peut prendre en charge la comptabilité propriétaire.

Par ailleurs, il vérifie que le locataire a bien répondu à ses obligations concernant l'assurance, le ramonage, le contrôle des appareils au gaz, etc.

La valorisation du patrimoine

Le gestionnaire locatif intervient aussi pour gérer un éventuel sinistre, l'entretien courant du bien et effectuer toutes les démarches liées à des travaux (demande de devis, suivi de travaux, démarches administratives, dossier de crédit, etc.).



Impayés Les procédures possibles

Conformément à la loi de 1965, les copropriétaires doivent régler les charges de copropriété en fonction de leur quote-part des parties communes. Il revient au syndic de procéder aux appels de fonds pour les recouvrer.

Il est cependant possible qu'un ou plusieurs copropriétaires ne soient pas en mesure ou ne souhaitent pas payer ce qui est dû, avec des conséquences importantes pour le fonctionnement et la gestion de la copropriété. Il revient ainsi au syndic de procéder au recouvrement des impayés.

Dans un premier temps, il engagera une procédure amiable, le défaut de paiement pouvant n'être que conjoncturel et se résoudre facilement par un dialogue constructif. Un plan de règlement peut alors être proposé.

Si le problème persiste, il convient alors d'engager une procédure. Celle-ci repose d'abord sur l'envoi d'une lettre RAR ou par la démarche d'un huissier de justice. Le copropriétaire débiteur dispose alors de 30 jours à réception pour solder son passif.

En cas de nouvel échec, le syndic peut solliciter une injonction de payer auprès du tribunal. Le copropriétaire peut contester dans le mois suivant la décision du tribunal.

Autre solution, une procédure accélérée de recouvrement. Le copropriétaire peut alors être condamné à payer ce qu'il doit mais aussi les charges à venir.

En dernier recours, il peut être procédé à une saisie de certains biens ou revenus du débiteur, conformément au dispositif d'hypothèque légale de la loi Elan. Là encore, cela nécessite une décision juridique.

AU NOM DE LA LOI

En cas d'impayé, un juge peut obliger le locataire d'un propriétaire à payer son loyer directement au syndic.

PPT. Passage aux travaux pratiques

Abandonné un temps, après avoir été défini dans une ordonnance d'octobre 2019, le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) reprend du service avec la loi Climat et Résilience du 22 août dernier.

Seules les copropriétés dont les travaux de construction ont commencé il y a au moins 15 ans sont concernées par le PPT. Autre exemption possible, si le DTG (Diagnostic Technique Global) n'intègre pas la nécessité de travaux dans les 10 ans à la suite de son établissement.

Le PPT est mis à l'ordre du jour par le syndic dans le cadre d'une assemblée générale. Il est voté à la majorité de l'article 24, soit les deux tiers des copropriétaires présents, mandatés ou ayant votés par correspondance.

POUR 10 ANS

La réalisation du PPT repose sur la désignation d'un professionnel qui sera choisi par le syndicat des copropriétaires, professionnel dont les compétences seront définies par un décret à venir. Sa conception résulte d'une analyse du bâti, des composants de l'immeuble et d'un diagnostic de performance énergétique. Les différents travaux prévus pour les 10 ans à venir ne sont pas nécessairement votés en un seul bloc. Leur vote repose sur l'application de l'article 25 par la majorité des copropriétaires.

SÉCURITÉ ET SANTÉ D'ABORD

Dans le cadre du PPT, un échéancier est établi pour les dix ans à venir. Les travaux concernant la santé et la sécurité des résidents, la sécurisation du bâtiment et la sauvegarde de l'immeuble sont effectués en priorité. Ceux prévus pour optimiser la performance énergétique sont réalisés dans un second temps avec une estimation du niveau de performance qui sera atteint. Les travaux du PPT sont intégrés dans le carnet d'entretien de la copropriété.

Sur le plan financier, le montant de la cotisation annuelle au fonds travaux, désormais également décennal, est supérieur à au moins 2,5% de celui du PPT. S'il excède 50%, le syndicat des copropriétaires peut décider de suspendre la cotisation fonds. Dans le cas où des travaux urgents s'imposeraient, ils peuvent être engagés et suivis directement par le Conseil syndical, à condition que leur coût entre dans le budget qui lui est alloué.

APPLICATION VARIABLE POUR LE PPT

1^{er} janvier 2023, pour plus de 200 lots

1^{er} janvier 2024, entre 50 et 200 lots

1^{er} janvier 2025 pour les autres



Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative

PARIS
Malesherbes Gestion
3, rue
Mérimee

Tél. : 01 47 55 63 00
Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne
<https://mgestion.thetranet.fr>

Transaction/Location/Gestion locative

PARIS
AICI Paris
124, avenue
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23
Fax : 01 47 27 25 10

CANNES
AICI Cannes
17, La Croisette
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60
Fax : 04 93 39 20 04

www.aici.fr

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga