

É D I T O R I A L



Malesherbes Gestion continue de se moderniser

Vous pouvez maintenant avoir accès à notre site www.mgestion.fr directement avec votre identifiant et votre mot de passe à vos comptes, nous conservons également l'accès par intranet.

Nous vous rappelons que depuis le 1^{er} janvier 2021 vous pouvez :

- Recevoir tous vos appels de fonds par mail, l'envoi courrier se fera toujours pour ceux qui l'ont demandé*
- Régler par prélèvement, les paiements par virement bancaire et chèque sont maintenus*
N'hésitez pas à nous demander les documents pour ces mises en place.

Enfin nous travaillons pour la dématérialisation des envois des convocations d'assemblées générales et procès-verbaux pour 2022. Nous vous tiendrons informé des évolutions qui interviendront.

**Elisabeth GANDON,
David PETIT**

PASSERELLE 26.1, DES DÉCISIONS PLUS FACILES À PRENDRE

*La présence ou la représentation du plus grand nombre possible de copropriétaires à une assemblée générale de copropriété est la garantie d'une gestion efficace.
Un absentéisme prononcé entraîne l'impossibilité de prendre des décisions telles que prévues par les articles 24, 25 et 26.*

Pour palier le manque relatif de votants, l'ordonnance du 30 octobre 2019, entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020, crée ainsi **une nouvelle passerelle de majorité, celle de l'article 26.1.**

L'article 26 instaure une double majorité. Une majorité en nombre des copropriétaires, présents, représentés ou ayant voté par correspondance et une majorité lors des votes au deux tiers des tantièmes.

Les votes, selon l'article 26, permettent de réaliser des acquisitions immobilières, de supprimer le poste de concierge ou de gardien, de modifier le règlement de copropriété en ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, etc.

Eviter de multiplier les assemblées

Après le rejet d'une résolution selon l'article 26, il est désormais possible d'utiliser la passerelle 26.1 à condition qu'elle ait été votée par au moins la moitié des copropriétaires, présents ou représentés, et que les votants représentent au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

Ces deux conditions requises, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un second vote selon l'article 25, c'est-à-dire à la majorité des propriétaires, présents ou représentés, calculée aux tantièmes.

Ceci évite la convocation d'une nouvelle assemblée pour voter sur des questions identiques et permet de faire appliquer sans attendre les mesures décidées.

Le procès verbal de l'assemblée générale doit mentionner les deux votes, ainsi que leurs résultats, sous peine d'annulation des résolutions adoptées.

LES AVANCÉES POSITIVES DU NUMÉRIQUE

Avec la Covid 19, le numérique et la digitalisation sont devenus essentiels dans la gestion des copropriétés. L'ordonnance du 30 octobre 2019 avait ouvert la voie en définissant le vote par correspondance lors des assemblées générales.

La possibilité de les organiser en visioconférence a conforté cette évolution dans les relations entre les différentes parties prenantes, comme l'utilisation de la LRE (Lettre Recommandée Electronique) a contribué à des échanges plus simples.

Cette digitalisation démontre que les copropriétés ont continué de « vivre » alors que les temps étaient plus qu'incertains. Tout n'a pas été parfait, bien sûr, mais les informations ont pu circuler, les projets être étudiés et les résolutions votées de façon sereine et transparente. De façon plus globale, c'est l'ensemble des relations entre syndics et copropriétaires qui se teinte positivement de numérique.

Quel travaux peut faire votre locataire ?

Question travaux, un locataire a le droit d'effectuer chez lui les aménagements qu'il souhaite. Mais il ne peut pas modifier les lieux et les équipements en place.

Il peut repeindre un mur, poser du papier peint ou de la moquette. Il lui revient également l'entretien du logement qui lui a été loué. À lui de remplacer une vitre cassée ou un joint de robinet, tout comme entretenir la chaudière ou le ballon d'eau chaude.

Pour de travaux de plus grande importance, comme le percement d'une ouverture ou l'abattement d'une cloison, **le locataire doit solliciter l'accord de son propriétaire**. S'il néglige d'en faire la demande ou si le propriétaire refuse, ce dernier peut exiger la remise en l'état d'origine correspondant au contrat de bail. Une exigence qui peut même intervenir en cours de bail. Il peut même demander la rupture de bail ainsi qu'un dédommagement.

Le locataire peut aussi prendre l'initiative d'effectuer des travaux de mise aux normes du logement, à condition qu'ils ne compromettent pas le bon état et la solidité de l'immeuble. Il doit alors envoyer une lettre RAR à son bailleur pour l'en avertir.

Trois cas de figure sont alors possibles :

- Le propriétaire donne son accord ;
- Il informe son locataire qu'il réalisera lui-même ses travaux, au plus tard sous 12 mois ;
- Il refuse, ce qui entraîne différentes procédures pour résoudre le litige.

À NOTER

Un locataire handicapé ou en situation de perte d'autonomie peut engager à ses frais des travaux d'adaptation du logement sans que le propriétaire, lors de son départ, exige la remise en état.



COPROPRIÉTÉ, À QUI REVIENT LA CHARGE DES TRAVAUX ?

La décision d'effectuer des travaux varie selon qu'ils concernent les parties communes ou les parties privatives.

Les travaux de copropriété qui doivent respecter la destination de l'immeuble sont votés à l'unanimité en assemblée générale.

L'unanimité est aussi exigée pour boucher des fenêtres ou annexer une partie privative. La création d'une terrasse ou d'un jardin est votée conformément à l'article 25.

Pour des travaux sur un conduit de cheminée ou un escalier intérieur, la majorité simple suffit. Si des travaux impliquent l'appropriation d'une partie commune, comme une intervention sur un mur porteur, un vote est effectué en assemblée générale selon l'article 26.

Chaque propriétaire paye les travaux en fonction du nombre des tantièmes qu'il détient.

S'il s'est abstenu ou a voté contre, il peut régler chaque année 1/10ème de sa quote-part, à condition que ce ne soit pas des travaux d'entretien, réglementaires ou obligatoires. Il doit alors en faire la demande au maximum deux mois après la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.



Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative

PARIS Malesherbes Gestion

3, rue
Mérimée

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