La lettre

AGENCE INTERNATIONALE DE COMMERCIALISATION IMMOBILIÈRE

Malesherbes Gestion AICI Paris AICI Cannes

ÉDITORIAL

BOUCLIER TARIFAIRE POUR LES COPROPRIÉTÉS AUSSI

Les copropriétés, comme les logements sociaux, avaient été les « grandes oubliées » du bouclier tarifaire établi en début d'année par le gouvernement suite à l'envolée du prix de l'énergie. La raison évoquée ? Leur contrat de chauffage collectif ne bénéficiait pas du tarif réglementé de vente de gaz.

Dans cette nouvelle lettre estivale, il sera question d'argent. Argent dépensé de façon exponentielle, conséquence de l'augmentation des tarifs de l'énergie ces derniers mois. Argent distribué aux gardiens, concierges et employés de copropriété pour en assurer le bon fonctionnement. Deux sujets qui nous rappellent que l'été est justement la meilleure saison pour dépenser agréablement son argent, le temps des vacances. Cette lettre ne se limitera cependant à cette seule thématique à travers trois autres sujets que nous vous invitons à découvrir sans attendre.

Très bonne lecture.

Elisabeth GANDON, David PETIT

Une mesure demandée par les professionnels

Après une intense concertation entre les pouvoirs publics et les instances représentatives professionnelles, dont l'UNIS, le décret 2022-514 du 9 avril dernier est venu préciser, voire corriger, le bouclier tarifaire. Il permet ainsi aux résidents d'habitats collectifs, soit plus de 5 millions de foyers d'en bénéficier désormais.

Le décret 2021-1380 du 23 octobre 2021 avait préalablement entériné le gel des tarifs réglementés de vente de gaz naturel au 1er octobre de la même année. Le bouclier s'étend du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022. Il repose sur le versement d'une compensation financière imputée sur les charges qui compense la différence entre le prix du gaz réellement acquitté et celui bloqué au 1er octobre 2021 (64,90/MWh).

Une aide distribuée par les gestionnaires d'énergie

Concrètement, les copropriétaires n'ont aucune démarche à accomplir pour recevoir cette compensation. L'aide est demandée à l'Etat directement par le fournisseur d'énergie puis lui est versée dans les 30 jours suivant sa demande. Il dispose alors de 30 jours pour la redistribuer au gestionnaire de la copropriété. Le gestionnaire doit fournir au préalable une attestation sur l'honneur d'éligibilité à l'aide et indiquer la quote-part des consommations de gaz à usage résidentiel, les commerces et les entreprises locataires ne pouvant bénéficier du bouclier tarifaire. L'aide sera ensuite imputée sur les charges des copropriétaires.

Versement en deux temps

Une première demande a été effectuée avant le 1er juin pour couvrir la période de novembre 2021 à février 2022. Une seconde, intégrale ou complémentaire, sera réalisée avant le 1er octobre 2022, sans qu'il soit nécessaire de renouveler l'attestation sur l'honneur.

Gestion des poubelles, qui est concerné ?

Effectuer de petits travaux, nettoyer les parties communes ou encore sortir les poubelles participe de l'entretien d'une copropriété et de sa valorisation dans le temps. Selon l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, c'est au syndic de copropriété de faire en sorte que ces tâches soient bien exécutées. Cependant, cette affirmation est à nuancer selon les situations, notamment en ce qui concerne la gestion des poubelles.

Avec ou sans local

Si la copropriété n'est pas pourvue de local pour stocker les poubelles, il reviendra à chaque copropriétaire de déposer ses déchets dans les conteneurs prévus à cet effet. Une situation de plus en rare et que l'on rencontre principalement dans les petites copropriétés.

S'il existe un local poubelles, le gardien ou concierge s'acquittera de sortir les poubelles, à condition que cette mission figure dans son contrat de travail. Une entreprise extérieure pourra également la prendre en charge.

Des copropriétaires bénévoles

Dans tous les cas, cette décision doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale, selon l'article

►►►

24. Suite à une décision rendue par la Cour de cassation, cette même assemblée générale peut permettre à des copropriétaires d'effectuer ce type de travail de façon bénévole. Ils se doivent alors d'être couverts par une assurance personnelle en cas d'accident.

RGPD, données protégées

Avec la digitalisation grandissante des échanges, le RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), instauré depuis le 25 mai 2018 au plan européen, n'a jamais eu autant d'importance.

Son premier objectif est de permettre aux usagers, privés ou professionnels, de mieux contrôler l'usage qui est fait de leurs données personnelles. Le RGPD induit des obligations et intègre aussi des sanctions pour qui ne les respecteraient pas. La notion de consentement librement donné est ainsi au coeur de ce règlement, consentement qui doit être marqué par une action positive.

Dans le cadre d'une copropriété où les échanges sont de plus en plus dématérialisés, le respect du RGPD a un impact immédiat. Sous peine d'avoir explicitement donné leur accord quant à la réception de messages, les copropriétaires peuvent avoir la mauvaise surprise de ne pas les recevoir ou de voir finir en spams des informations souvent essentielles. Il convient donc de vérifier les coordonnées transmises ou d'assurer leur mise à jour en cas de modification, à charge ensuite au gestionnaire de « nettoyer » ses fichiers pour que les échanges soient fluides et efficaces. Ceci impose aussi une autorisation explicite d'utilisation des données pour chaque usage.

Salaires des gardiens, des concierges et des employés d'immeuble

La détermination du salaire des gardiens et des employés d'immeuble est encadrée par la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles. Son article 18 distingue deux catégories. D'une part la catégorie A qui regroupe les employés d'immeubles, non logés, dont le salaire varie selon le nombre d'heures mensuellement effectuées. D'autre part, la catégorie B qui intègre les gardiens et les concierges, logés, dont le salaire est fixé en unités de valeur, selon les missions effectuées (tâches accomplies, heures de présence, nombre de lots concernés…).

L'ÉVALUATION DE POSTE, UN ÉLÉMENT ESSENTIEL

Pour les deux catégories, le salaire dépend aussi, d'après l'article 21, de l'évaluation du poste qui sera faite selon 6 critères : administratif, autonomie, niveau de diplôme, relationnel, supervision et technicité. Chaque critère peut donner lieu à l'octroi de 5 points maximum, le total de ces points fixant le coefficient hiérarchique.

AVANTAGE EN NATURE ET PRIMES

Dans le cas d'un gardien ou d'un concierge, il convient de décompter du salaire global la valeur du logement, de son chauffage et de son éclairage, qui constitue un avantage en nature. Celle-ci est fixée de manière forfaitaire, sans forcément refléter son coût réel. Le salaire peut enfin intégrer une prime d'ancienneté, de tri sélectif, voire un 13e mois. Il est négocié par le syndic qui doit respecter les minimums salariaux de la convention collective. Payer au-dessus de ces minimums fait l'objet d'un vote en assemblée générale de copropriété.

Contrat d'entretien d'un ascenseur Du minimal au prédictif

Le contrat d'entretien d'un ascenseur est obligatoire et se doit de respecter une liste de prestations minimales prévues par la loi, dont le décret du 3 mai 2016. Celles-ci intègrent notamment :

- une visite de maintenance au moins toutes les six semaines,
- l'examen semestriel des câbles,
- le contrôle et la réparation d'un certain nombre de pièces nécessaires à la sécurité,
- la tenue d'un carnet d'entretien consignant les travaux effectués,
- l'élaboration d'un rapport annuel d'activité,
- l'engagement sur un délai maximal de dépannage et de remise en service,
- l'obligation d'intervention 24h/24 pour sortir des personnes bloquées dans la cabine,
- les conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange,
- l'instauration de pénalités en cas de manquement aux obligations du contrat.

Un contrôleur technique habilité doit également procéder tous les 5 ans à un contrôle technique approfondi. La copropriété peut aussi négocier un contrat étendu qui comprend des prestations supplémentaires, ainsi que le remplacement éventuel de pièces autres que celles prévues par le contrat minimal.

La mise en œuvre d'une maintenance prédictive, à partir de capteurs installés sur un ascenseur neuf comme un ascenseur ancien, permet de renforcer la sécurité mais aussi contribue à prolonger la durée de vie de l'installation. Elle engendre un surcoût mais s'avère financièrement avantageuse sur le long terme.

GROUPE AICI INTERNATIONAL

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.monespaceclient.immo

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

Editions SIC - Paris – Tél. 06 24 88 64 43