

ÉDITORIAL



Si l'immobilier, et plus largement le logement, connaît une situation difficile ces dernières années, il n'en demeure pas moins sur le long terme une valeur refuge, au-delà du fait qu'il est autant nécessaire de se loger que de se nourrir. C'est ce qu'à confirmé une étude de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) plaçant après les actions, l'immobilier parisien, les sociétés immobilières, les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) comme valeurs les plus rentables, avec des rendements annuels compris entre 8% et 10%. Souhaitons, comme certains l'indiquent, que l'immobilier reprenne des couleurs et maintienne, voire améliore, sa position dans ce classement.

Bonne lecture.

Anne-Marie Erpelding
Elisabeth Gandon

SYNDIC DE NOUVELLES OBLIGATIONS, UN MEILLEUR ACCOMPAGNEMENT

La loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 a fixé aux syndicats de nouvelles obligations afin de mieux accompagner les copropriétaires.

Avertir en cas de procédure

Le syndic doit ainsi les avertir au cas où la copropriété ferait l'objet d'une procédure dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles. Les copropriétaires ont ainsi une meilleure possibilité d'exercer leurs droits. Si la procédure est engagée, c'est aussi au syndic d'informer la mairie ou le préfet des travaux votés en assemblée générale et précisés sur le procès-verbal. A noter que les modalités de mise en œuvre de cette mesure doivent être précisées par un décret à venir.

Interlocuteur en cas d'emprunt

Autre obligation imposée par cette loi, l'implication du syndic si le syndicat de copropriété souscrit un emprunt. Celui-ci devient le principal interlocuteur des établissements financiers pendant toute la durée du parcours bancaire. Il lui revient de présenter en assemblée générale une offre négociée au préalable et d'y adjoindre les conditions générales et particulières. Il devra aussi transmettre à la banque,

avant souscription, toutes les informations qu'elle jugerait utiles pour estimer les capacités de remboursement du syndicat.

Une assemblée à convoquer avant révocation

Dans le cas où le conseil syndical aurait décidé d'envoyer au syndic par lettre recommandée avec avis de réception l'inscription à l'ordre du jour de sa révocation lors de la prochaine assemblée générale, celui-ci doit désormais la convoquer dans un délai maximum de deux mois suivant la réception de la lettre. Si cette convocation n'est pas effectuée, la loi permet au conseil syndical de l'organiser.

Informersur les changements d'usage

Dernière mesure particulièrement importante dans le contexte actuel, le syndic doit fournir toutes les informations demandées afin de vérifier si les dispositions aux autorisations de changement d'usage sont respectées. Un sujet sensible pour les locations touristiques de courte durée.

Logements de moins de 40m², changement de DPE

Depuis le 1^{er} juillet dernier, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), et surtout le mode de calcul de l'étiquette énergétique des logements de moins de 40m², a évolué. Il en résulte un nombre important de logements qui échappent à la qualification de passoires thermiques. Ceux dont le DPE a été réalisé entre le 1^{er} juillet 2021 et le 1^{er} juillet 2024 peuvent ainsi automatiquement profiter d'une nouvelle étiquette téléchargeable sur le site de l'Agence de la Transition écologique.

Pourquoi un tel changement?

Tout simplement parce que le précédent mode de calcul surestimait la consommation énergétique au mètre-carré des petites surfaces. Cette décision peut inciter les propriétaires à engager des travaux. Leurs efforts de rénovation seront mieux pris en compte et leur logement sera plus attractif dans une optique de vente. Une bonne nouvelle pour redonner de la vigueur au marché immobilier.



Régularisation des charges Droits et devoirs

Dans un contexte inflationniste, marqué notamment par la flambée des prix des énergies, la régularisation des charges peut constituer un sujet sensible entre propriétaire et locataire.

Une fois comparées les dépenses effectuées et les provisions payées, il s'agit de réclamer au locataire le surplus de charges dues ou de lui restituer le différentiel. Ce calcul, et donc la régularisation, ne peut être effectué qu'une fois les comptes de la copropriété votés en assemblée générale.

Une information légalement encadrée

Dans le cadre de la régularisation, le propriétaire doit informer son locataire de l'ensemble des charges de la copropriété, comme le chauffage, les frais d'ascenseurs et de personnel, l'eau, etc., de leur répartition, et donc de celles qui incombent au locataire. Cette information doit lui parvenir au moins 1 mois avant la régularisation. Le bailleur a aussi l'obligation de tenir à la disposition de son locataire toutes les pièces justifiant les charges dues, dans les six mois qui suivent leur envoi. Ces pièces peuvent être consultées au domicile du locataire, au cabinet du syndic ou encore chez le gardien. En revanche, le locataire ne peut pas exiger du propriétaire l'envoi de ces pièces.

Les actions en cas de non-régularisation

En cas « d'oubli » de régularisation, propriétaire et locataire disposent de 3 ans pour réclamer ou demander le remboursement d'un potentiel arriéré. Autre cas de figure, le propriétaire n'a pas régularisé les charges de son locataire dans l'année civile qui a suivi le paiement des provisions. Ce dernier peut demander un étalement de la somme due sur une période de 12 mois.

En cas de différend, il convient de solliciter dans un premier temps une conciliation à l'amiable, obligatoire si le montant dû est inférieur à 5 000 €. Si cette première procédure ne donne rien, le tribunal judiciaire peut alors être saisi.

BON À SAVOIR

Des travaux de rénovation dans le logement ou les parties communes ont engendré des économies de charge ? Le locataire peut être tenu de verser une contribution financière. Au moins deux travaux d'amélioration doivent avoir été effectués permettant l'obtention d'un minimum de l'étiquette énergétique E du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). La somme à payer ne peut être supérieure à la moitié du montant de l'économie énergétique générée.

Sécurisation d'une copropriété Solutions et précautions

La sécurisation des parties communes d'une copropriété est souvent un enjeu important. La mise en œuvre de technologies performantes permet de gagner en efficacité sans nécessairement engager des dépenses importantes.

Eclairage : emplacement choisi et économies

En matière d'éclairage, l'installation de points lumineux aux endroits sensibles de la copropriété participe d'un sentiment de sécurité global. Rappelons que la loi fixe un niveau minimum d'éclairage dans des endroits comme les parkings ou les escaliers. Le couplage de lampes à LED et de systèmes de détecteur de mouvement constitue un bon compromis pour un éclairage contrôlé et suffisant, avec des économies sensibles à la clé.

Entrées et sorties : bien vues dans le respect de la vie privée

Afin de sécuriser les entrées et les sorties de la copropriété, les solutions se sont progressivement sophistiquées. Aux classiques digicodes et badges électroniques, sont venus s'ajouter les interphones et les visiophones, avec des systèmes utilisables à partir d'un smartphone.

La vidéosurveillance remporte aussi de nombreux suffrages, même si des copropriétaires jugent son emploi intrusif et préjudiciable à la vie privée. Rappelons que sa mise en œuvre est réglementée. Celle-ci doit être décidée à la majorité simple de l'article 24. Les caméras doivent filmer seulement les parties communes. Si l'immeuble est ouvert au public, avec la présence par exemple de médecins au sein de la copropriété, une autorisation préfectorale d'installation est requise. Dans tous les cas, une affiche visible doit signaler la présence de la vidéosurveillance.

Gardien : le facteur humain qui rassure

Le facteur humain est également gage de sécurité renforcée. La présence d'un gardien rassure et dissuade souvent les personnes voulant commettre un délit. Il est aussi possible d'engager ponctuellement ou de façon permanente un agent de sécurité, particulièrement dans les grands parkings de copropriétés conçus sur plusieurs étages.

Sécurité incendie : diversité et règles à respecter

La sécurité incendie doit également être traitée avec la plus grande attention. Les règles diffèrent selon la date de construction et la taille de l'immeuble pour la mise en place de portes coupe-feu, d'extincteurs, d'éclairage de secours, de plan d'incendie, etc. À noter qu'il est interdit d'installer des détecteurs d'incendie dans les parties communes.

Groupe AICI INTERNATIONAL

COPROPRIÉTÉ / GESTION LOCATIVE

PARIS. Malesherbes Gestion

3, rue Mérimée
Tél. 01 47 55 63 00
Fax 01 47 55 49 14
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

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga

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

www.aici.fr



RAPPEL APPELS DE FONDS ET REGLEMENT DES CHARGES PAR PRELEVEMENT

Si vous souhaitez recevoir vos appels de fonds par mail et être prélevé de vos charges, il vous suffit de nous faire la demande avec la référence de votre compte. Celle-ci est également à indiquer lors de vos virements bancaires pour nous permettre l'imputation sur votre compte.