



Tél. : 01 34 51 00 01
courriers@iff-gestion.fr

Cabinet D. Moison

Tél. : 01 34 51 76 08
accueil@moison.fr



Tél. : 01 34 51 58 35
accueil@iff-gerance.fr

éditorial

Alors que l'immobilier incarne par essence ce qui est durable, il n'échappe pas pour autant aux évolutions technologiques et sociétales. C'est encore plus vrai pour les copropriétés qui, au-delà de leur dimension matérielle, constituent une entité humaine vivante et évolutive. À travers deux articles consacrés à la domotique et les évolutions de votre site internet personnalisé, cette nouvelle lettre témoigne de ces changements. Des changements dont nous sommes acteurs, que nous accompagnons, voire même anticipons, pour vous proposer toujours le meilleur service possible.

C. ATGER ■

CHARGES D'ASCENSEUR — À (PRESQUE) CHACUN SA PART —

La loi du 10 juillet 1965 définit deux types de charges pour les copropriétés.

Celles qui concernent l'entretien, la conservation et l'administration de l'immeuble. On trouve, par exemple, dans cette catégorie la réfection d'une façade ou d'une toiture.

Celles qui touchent aux services et aux équipements mis à la disposition de la copropriété. L'ascenseur en fait partie. Alors que les premières sont réparties en fonction de la valeur privative des lots, les secondes sont calculées selon leur utilité objective, définie par l'ordonnance du 30 octobre 2019.

Les charges d'ascenseur sont donc calculées en fonction des quoteparts de chaque copropriété. Les appartements situés en rez-de-chaussée ne sont pas concernés, sauf si celui-ci permet d'accéder aussi aux sous-sols de l'immeuble. Ces charges concernent à la fois l'entretien, le fonctionnement, le remplacement ou la réfection de l'ascenseur. En revanche, l'assurance qui y est associée est considérée comme une charge générale, donc payable par tous les copropriétaires. À noter que

seul un vote unanime en assemblée générale peut modifier la répartition des charges. Quelques exceptions, cependant, n'exigent pas un vote à l'unanimité : modifications dues à des travaux, réunion, division ou changement d'usage d'un lot, etc.



EXTRANET, TOUJOURS PLUS ET MIEUX POUR VOUS

L'amélioration des services que nous vous proposons est une démarche en continue. La preuve avec les nouvelles fonctionnalités offertes désormais par votre compte internet sécurisé, accessible à partir de vos identifiants :

- Votre formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales à remplir en ligne, très simplement ;
- Le paiement de vos appels de fonds ;
- L'autorisation de vous envoyer ces mêmes appels de fonds ;
- L'envoi de vos convocations aux assemblées générales par LRE.

Une question ?

Un complément d'information ?

N'hésitez pas à contacter votre interlocuteur privilégié.

LA DOMOTIQUE INVESTIT LA COPROPRIÉTÉ

Les copropriétés se mettent elles aussi à l'heure du numérique. Deux exemples avec l'interphone connecté et la vidéosurveillance

Interphone connecté, plus sûr, plus simple

L'interphone connecté gagne du terrain. Il peut remplacer facilement une solution filaire existante, offrant des services supplémentaires bienvenus. Votre enfant se retrouve à la porte ? L'ouverture peut se faire à distance à partir d'un smartphone.

Son installation est rapide, économique et sans câblage, sans altération du bâti. Il convient de choisir une solution performante, notamment en terme de modem pour bien capter le réseau. Il peut être aussi couplé à d'autres services offerts par la domotique comme l'ouverture ou la fermeture des volets à distance ou de l'éclairage à distance, la gestion du chauffage, etc.

Vidéosurveillance sous contrôle

Les systèmes de vidéosurveillance également connaissent un certain succès mais font apparaître des problématiques juridiques, notamment si un propriétaire

veut installer un tel système dans une partie commune privative dont il a la jouissance. En principe, une installation de caméras doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale. Cependant, plusieurs conditions permettent de l'envisager sans y avoir recours : réaliser une installation discrète qui ne modifie pas l'aspect extérieur de l'immeuble, la destination ou la substance de celui-ci. Respect de la vie privée oblige, les zones filmées ne doivent couvrir que la partie à jouissance privative du propriétaire installateur. En cas de litige, la justice décidera in fine si un vote en assemblée générale doit être effectué.

UNE MISE À JOUR DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ POUR 2024

Le sujet a fait couler beaucoup d'encre et engendré de nombreux débats. La crise du Covid et ses nombreuses conséquences sur la vie des copropriétés allait-elle avoir une incidence sur la mise à jour des règlements, prévue par la loi Elan ?

Cette loi invitait les copropriétaires à statuer sur cette mise à jour sur trois sujets : les lots transitoires, la jouissance privative des parties communes et les parties communes spéciales. Plusieurs demandes semblent avoir rencontré un accueil favorable auprès des pouvoirs publics et des législateurs. Le futur projet de loi 4D (Déconcentration, Décentralisation, Différenciation et Décomplexification) n'est pas encore définitivement adopté, mais il envisage de repousser au 23 novembre 2024 cette mise à jour.

Si cette décision venait à être définitivement confirmée, les assemblées des copropriétaires aidées de leurs syndicats auraient le temps nécessaire pour mener à bien cette démarche qui mérite d'être examinée avec la meilleure attention et la plus grande sérénité possible.

QUELS ÉLÉMENTS TRANSMETTRE EN CAS DE VENTE D'UN BIEN ?

La vente d'un bien, ce n'est pas seulement un vendeur et un acheteur qui se mettent d'accord sur un prix. Elle impose aussi au premier de fournir au second un certain nombre d'éléments à la fois juridiques et techniques.

Les éléments juridiques

Dans la première catégorie, on recense tout ce qui concerne les servitudes de passage, de vue et d'écoulement des eaux. Les éléments transmis sont également d'ordre financier. Les hypothèques ou les privilèges pour garantir un crédit sont ainsi à fournir. Les charges imputables à un contrat d'affichage publicitaire doivent être également communiquées.

Les éléments techniques

Au plan technique, les informations à fournir sont également conséquentes. Conformément à la loi Carrez, il convient de spécifier la superficie exacte du bien vendu. Naturellement, le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ou encore le montant des charges courantes du budget provisionnel et des charges hors budget provisionnel, tout comme les sommes restant dues au syndicat des copropriétaires, doivent être communiqués.

En ce qui concerne le carnet d'entretien, obligatoire en copropriété, sa transmission est effective seulement si le futur acheteur n'est pas déjà propriétaire au sein de l'immeuble.

Un autre volet des documents techniques concerne tout ce qui ressort des six diagnostics obligatoires compris dans le DDE (Dossier de Diagnostic Technique) : Constat de Risque d'Exposition au Plomb (Crep), Diagnostic de l'installation intérieure de gaz, Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité, Diagnostic des risques naturels et des pollutions, Diagnostic bruit, Diagnostic amiante. Des diagnostics complémentaires viennent compléter le DDT concernant l'assainissement, pour tous les logements non raccordés au réseau public, la présence de termites et de mûres, dans les zones définies par des arrêtés préfectoraux, le Diagnostic Technique Global, pour tous les immeubles en copropriété depuis plus de 10 ans et les logements en procédure d'insalubrité.

