

# Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



Dans le secteur de l'immobilier, comme dans de nombreux autres, les sujets de l'inflation et de la crise énergétique ont été au cœur des discussions récentes et aussi des actions. Un temps exclues du dispositif, les copropriétés bénéficient ainsi désormais du bouclier tarifaire mis en place par le gouvernement. Votre nouvelle lettre revient naturellement sur ce sujet de la plus haute importance pour le budget des propriétaires et la bonne santé financière des copropriétés. Elle aborde également d'autres questions ayant trait aux finances mais aussi certaines concernant la location.

Bonne lecture

**Cyril Atger** 

IFF Gestion, IFF Gérance D. Moison Immeuble Le Sully 131-135, boulevard Carnot 78 110 LE VESINET

# Travaux en copropriété Une organisation spécifique

Quand il s'agit de mener à bien des travaux importants au sein d'une copropriété associant plusieurs corps d'état, il convient d'adopter une organisation adaptée et de choisir les bonnes personnes pour s'en acquitter.

#### Maîtrise d'ouvrage, la tour de contrôle

Deux entités seront centrales dans le cadre de gros travaux : le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre. Le premier peut être considéré comme le « client » qui commande et paye les travaux. En l'occurrence, il s'agit du syndicat des copropriétaires. Il est assisté par le syndic qui joue le rôle de maître d'ouvrage délégué. Il lui revient notamment d'organiser les assemblées générales pour désigner le maître d'œuvre et les entreprises qui prendront en charge les travaux. En tant que maître d'ouvrage délégué, le syndic prend aussi en charge le suivi administratif des travaux. Il organise les appels de fonds, définit les différentes phases de règlement des professionnels, se charge d'obtenir des subventions et de contracter des prêts. Et surtout, il réceptionne les travaux, ce qui détermine le début de la garantie décennale.

# Maîtrise d'œuvre, le premier rôle sur le chantier

Second acteur d'importance, le maître d'œuvre est en général une entreprise du bâtiment lorsque les travaux sont complexes. Il définit le projet dans sa globalité, en décrit toutes les étapes, présente les devis correspondants, conçoit le planning et le fait respecter. Il est présent à toutes les réunions de chantier et rédige leurs procès-verbaux. Pour les travaux de grande ampleur, il est souvent indispensable de faire intervenir un architecte dont l'expertise sera gage de respect de la demande initiale, de qualité, de sécurité, de coûts et délais respectés. D'autres spécialistes

comme les bureaux d'études ou les ingénieurs conseils sont susceptibles d'être sollicités. Un contrôleur Sécurité et Protection de Santé (SPS) est aussi obligatoire lorsqu'il y a plusieurs entreprises qui interviennent en même temps sur un chantier. L'assurance de la copropriété peut aussi imposer un contrôleur technique.

## Bouclier tarifaire, Les copropriétés aussi

Les copropriétés, comme les logements sociaux, avaient été les « grandes oubliées » du bouclier tarifaire, première version. La raison évoquée? Leur contrat de chauffage collectif ne bénéficiait pas du tarif réglementé de vente de gaz. Après une intense concertation entre les pouvoirs publics et les instances représentatives professionnelles, le décret 2022-514 du 9 avril dernier est venu le préciser, voire le corriger.

## Compenser la différence de tarifs

Le décret 2021-1380 du 23 octobre 2021 avait préalablement entériné le gel des tarifs réglementés de vente de gaz naturel au ler octobre de la même année. Le bouclier s'étend du ler 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



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



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



Tél. 01 34 51 76 08 accueil@moison.fr



Le décret du 2 juillet 2020 a libéré la Lettre Recommandée Electronique (LRE) de ses contraintes. Les syndics de copropriété ont la possibilité de recourir à la LRE dite « simple » pour envoyer toutes notifications aux copropriétaires, à condition d'obtenir préalablement leur consentement. Cette lettre recommandée a la même valeur juridique que la lettre recommandée avec accusé de réception papier. Au-delà des avantages économiques et écologiques de ce type d'acheminement, l'emploi de la LRE se développe alors que la digitalisation de nos échanges est devenue prioritaire. Pour recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique, vous pouvez transmettre votre consentement sur notre extranet client.

## Récupérer son logement pour y habiter, la procédure à suivre

S'il veut récupérer son logement pour y habiter ou y loger un proche, un propriétaire se doit de respecter certaines règles pour donner congé à son locataire.

Pour un logement vide, le locataire doit en être informé au moins 6 mois avant la date d'échéance du contrat de location par une lettre contenant le motif de la reprise et donnant des informations sur la personne qui en prendra possession. Dans le cas d'un meublé, le délai est de 3 mois. Le délai de préavis court à la demande de réception de cette lettre qui peut être envoyée en recommandée avec avis de réception, remise en propre par un huissier ou le propriétaire lui-même contre récépissé.

Si le locataire habitait déjà le logement deux ans au plus avant que le propriétaire l'ait acheté, le congé ne pourra être effectif que deux ans après la date d'achat. Autre cas de figure, l'occupation du logement par un locataire protégé, soit une personne de plus de 65 ans qui dispose de faibles ressources. Celui-ci pourra quitter le logement à condition que le propriétaire lui propose un logement similaire. Cette condition ne s'applique pas si le propriétaire lui-même a plus de 65 ans et si ses ressources sont inférieures au plafond pris en compte.

\*Mari-femme, concubin-concubine depuis au moins 1 an, pacsé-e, parent, grand-parent, arrièregrand-parent, enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant. réellement acquitté et celui bloqué au ler octobre 2021.

## Versée par le fournisseur d'énergie

Les copropriétaires n'ont aucune démarche à accomplir pour recevoir cette compensation. L'aide est demandée à l'Etat par le fournisseur d'énergie, puis lui est versée dans les 30 jours suivant sa demande. Il dispose alors aussi 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. L'aide sera ensuite créditée à la copropriété et le remboursement sera effectué après approbation des comptes par l'assemblée générale.

#### Une aide 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. ■

\*les commerces et les entreprises locataires ne pouvant bénéficier du bouclier tarifaire.

# Location vide ou meublé, le jeu des différences

Entre une location vide ou meublée, la différence ne tient pas tant au contenant qu'au contenu. Elle réside aussi pour beaucoup dans la nature du bail. À suivre, tout ce qu'il faut savoir (ou presque) sur le sujet.

BAIL	LOCATION VIDE	LOCATION MEUBLÉ
Durée	3 ans minimum	1 an minimum 9 mois si le locataire est étudiant
Dépôt de garantie	1 mois maximum	2 mois maximum
Préavis du propriétaire	6 mois minimum avant la date d'échéance	3 mois minimum avant la date d'échéance
Préavis du locataire	3 mois ou 1 mois minimum, selon la localisation du logement	1 mois minimum
Fiscalité	Revenus fonciers à déclarer	Revenus locatifs à déclarer (bénéfices industriels et commerciaux)

## Ce que comprend a minima un logement meublé

- Literie avec couette ou couverture
- Volets ou rideaux dans les chambres
- Plaques de cuisson
- Four ou four à micro-ondes
- Réfrigérateur
- Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6°
- Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas
- Ustensiles de cuisine
- Table et au moins 1 siège
- Étagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien

## À LOUER LE VÉSINET CENTRE

Au pied du RER A « Le Vésinet Centre » et à proximité immédiate de tous les commerces, nous vous proposons ce **3 pièces de charme avec cheminées et moulures d'une superficie de 50,35m²** - Entièrement rénové, il se situe au 3e étage sans ascenseur d'un bel immeuble parfaitement entretenu.



N'hésitez pas à nous contacter à accueil@iff gerance.fr pour toute demande complémentaire ou pour organiser une visite dès que possible.

