OCTOBRE
DÉCEMBRE
2022

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE

Comme de tradition, nous tenons tout d'abord à vous souhaiter une bonne rentrée après une période estivale placée sous le signe de la chaleur. Et comme bien souvent en période de rentrée, les questions financières occupent à nouveau une place centrale.
Les sujets n'ont pas manqué aussi bien en gestion locative qu'en copropriété. Ils sont abordés dans cette nouvelle lettre afin d'avoir les idées claires.
Cela nous donne à nouveau l'occasion de souligner que nous sommes plus que jamais, en ces temps incertains, à vos côtés pour faciliter votre vie de copropriétaire et de propriétaire bailleur.

Bonne rentrée à tous

Cyril Atger

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

Travaux en présence d'un locataire. Ce qu'il faut faire

Classiquement, les travaux au sein d'un logement sont effectués entre deux locations. Pour autant, il peut être nécessaire de les effectuer avec le locataire présent dans les murs. C'est le cas de la réfection de peintures suite à un dégât des eaux, voire à l'installation de fenêtres double vitrage ou d'autres travaux d'amélioration de l'habitat ou de performances énergétiques du logement.

Ce que dit la loi

La loi de juillet 1989 complétée par la loi Alur de 2014 fixe le cadre de l'accès au logement pour travaux. Le locataire doit laisser exécuter dans son logement les travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives, les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux relatifs à la décence du logement.

Pourquoi le propriétaire doit-il demander l'autorisation à son locataire d'effectuer des travaux ? Tout simplement parce qu'en cas contraire il ferait l'objet d'une violation de domicile punie par la loi. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis dimanches et jours fériés sans l'accord express du locataire.

Information préalable obligatoire et indemnisation possible

Toujours conformément à la loi Alur, le propriétaire en informe son locataire par une lettre RAR ou donnée en main propre. Cette lettre précise la nature des travaux et comment ils seront réalisés.
Au cas où leur durée excéderait 21 jours, le locataire peut demander une diminution de son loyer en fonction du temps des travaux et de la surface concernée. Si les travaux durent nettement plus longtemps que prévus, engendrant une perturbation de la vie du locataire, des dommages et intérêts sont même envisageables.

La nature des travaux peut faire aussi que la vie dans le logement devienne vraiment difficile. Locataire et propriétaire peuvent se mettre d'accord pour trouver une solution : loger dans un autre bien que le propriétaire possèderait ou à l'hôtel. Les frais sont alors pris en charge par le propriétaire. Si aucun accord n'est trouvé, un juge peut décider à la demande du locataire l'interdiction ou l'interruption pure et simple des travaux.

Dialogue indispensable

Ces derniers éléments démontrent une fois encore que le dialogue entre propriétaire et locataire, fondé sur la transparence et la sincérité, est indispensable. Et les deux parties ont tout intérêt à s'appuyer sur les compétences de leur gestionnaire pour le faciliter.

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

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

D. MOISON
Tél. 01 34 51 76 08
accueil@moison.fr

Unis
Les professionnels de l'immobilier

Bouclier énergétique
Les aides versées d'ici la fin d'année

Le bouclier énergétique a donc été reconduit jusqu'à la fin de l'année. Les aides seront versées conformément aux échéances, l'ensemble des documents pour la seconde période ayant été transmis en temps et en heure. ■

Votre extranet fait peau neuve

Après notre site internet en début d'année, nous avons revu l'ergonomie de votre extranet pour faciliter la navigation entre les différentes fonctionnalités.

En vous connectant sur votre compte internet sécurisé, nous vous rappelons que vous avez accès aux possibilités suivantes :

- 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 par mail ;
- L'envoi de vos convocations aux assemblées générales par LRE.

Une question ?

Un complément d'information ?

N'hésitez pas à contacter votre interlocuteur privilégié.

Installation de recharges collectives pour véhicules électriques
Au frais de l'opérateur

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 avait entériné un mécanisme de financement pour les copropriétés désirant installer une infrastructure collective de recharges pour véhicules électriques.

Le décret n° 2022-959 du 29 juin 2022 vient préciser dans quel cadre une convention d'installation sans frais peut être signée entre la copropriété et un opérateur. Les éléments de cette convention intègrent notamment « les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement de l'infrastructure collective par l'opérateur, les éléments financiers et les délais d'intervention et les conditions dans lesquelles l'opérateur intervient et accède aux parties et équipements communs de l'immeuble pour l'installation, la gestion et l'entretien de l'infrastructure collective. »

La convention précise notamment si les infrastructures préalables à l'installation sont suffisantes. Si tel n'est pas le cas, leur modernisation peut être à la charge de la copropriété.

L'installation des bornes de recharge doit être effectuée au plus tard 6 mois après la signature de la convention. Si l'opérateur peut mandater une entreprise tierce pour la réaliser, la gérer et en assurer la maintenance de l'infrastructure, il n'en demeure pas moins responsable. De même il se doit de respecter le règlement intérieur de l'immeuble ou le règlement de copropriété. ■

Plan Pluriannuel de Travaux
Qui pour le réaliser ?

La loi Climat et Résilience a fixé le cadre du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) obligatoire pour les copropriétés. Il restait à préciser qui pouvait les réaliser. C'est désormais chose faite avec le décret du 25 avril dernier.

Celui-ci aborde à la fois les questions de compétences des intervenants, en justifiant de diplômes ou de certifications, mais aussi les thématiques d'impartialité et d'indépendance à l'égard du syndic, des fournisseurs d'énergie, des entreprises intervenants sur l'immeuble et des équipements qui concernent le PPT.

Ce décret oblige aussi de justifier d'une assurance de responsabilité civile pour superviser ces plans.

LES COMPÉTENCES REQUISES
Il est précisé que les personnes en charge du projet du plan pluriannuel de travaux devront posséder des compétences dans les domaines suivants :
Les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre
Les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques
Les pathologies du bâtiment et de ses équipements
La thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques
L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et leurs possibilités de réduction
La terminologie technique et juridique du bâtiment
Les textes législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférentes à l'habitat
Les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission
Nonobstant ces pré requis, il est vivement recommandé d'exiger à ces intervenants des références sur des prestations similaires.

SIC - Tél. 06 24 88 64 43 – www.sic.fr

Unis Les professionnels de l'immobilier