JANVIER
MARS
2023

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE

Dans cette nouvelle lettre, saison et contexte économique obligent, il sera question d'énergie et de confort. Cependant, la vie d'une copropriété ne s'inscrit pas seulement dans le présent immédiat, d'autres sujets liés à son fonctionnement seront abordés. Autant de thèmes qui illustrent l'évolution de la législation propre aux copropriétés qui, elle, s'inscrit dans un temps long.

Cyril Atger

Astuces pour garder son logement au chaud

Optimiser le fonctionnement des radiateurs

Pour optimisez le fonctionnement des radiateurs, il convient de vérifier s'ils ont besoin d'être purgés. Ils sont chauds en haut et froids en bas ? Alors, c'est le cas. Pensez aussi à les débarrasser de la poussière qui pourrait empêcher de diffuser la chaleur. De même, ne placez pas devant eux des éléments de mobilier qui viendraient emprisonner la chaleur. Grâce à ces simples petits gestes, vous améliorez la performance de vos radiateurs et vous diminuez votre facture d'énergie.

Aérer pour réduire l'humidité intérieure

Il peut paraître contre-intuitif d'aérer les pièces d'un logement en hiver, et pourtant c'est un moyen simple de gagner en confort thermique. Une aération d'une quinzaine de minutes permet d'éliminer l'humidité intérieure qui augmente la sensation de froid.

Isoler la porte d'entrée

Avec la chasse aux calories perdues, le chien de porte fait son retour en grâce auprès des décorateurs les plus tendances car la porte d'entrée est une grande source de déperdition de chaleur. Vous éviterez ainsi à l'air plus froid de circuler. Une autre solution consiste à la protéger avec un tissu. Pensez à fermer les portes, des pièces peu ou pas chauffées vous éviterez ainsi un air plus froid de circuler.

Profiter du pouvoir chauffant du soleil

Dernier conseil, profitez du soleil en ouvrant les rideaux pendant la journée. Mais surtout, fermez-les, ainsi que les volets, pendant la nuit, pour éviter une inutile dispersion de la chaleur emmagasinée pendant la journée grâce à l'action de ses rayons bienfaisants.

Vendre une partie commune spéciale
Une décision qui ne concerne pas tout le monde

La loi du 10 juillet 1965, qui régit les copropriétés, avait distingué les parties communes et les parties privatives. Suite à diverses jurisprudences, la loi Elan du 25 novembre 2018 a précisé la notion de parties communes spéciales qui doivent être mentionnées dans le règlement de copropriété. Son article 6-2 souligne que « seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels [elles] sont affectées ».

Cette précision a une importance toute particulière quand il s'agit de savoir comment doit être votée la vente d'une partie commune spéciale et à qui elle profite, dans une copropriété qui comprendrait plusieurs bâtiments. Dans un jugement en date du 1er juin 2022, à propos de la vente d'un couloir d'une partie commune par l'un des copropriétaires, la Cour de cassation a enfoncé le clou en soulignant que « seuls les propriétaires des parties communes spéciales peuvent décider de l'aliénation de celles-ci ». Cela signifie qu'il appartient aux seuls copropriétaires du bâtiment concerné de voter la vente de cette partie commune spéciale et de s'en partager le montant.

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

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

Démission d'un membre du conseil syndical
Une convocation d'AG est-elle obligatoire ?

Comme dans toute fonction élective, un membre du conseil syndical d'une copropriété élu en assemblée générale peut décider de démissionner. Mais cette démission doit-elle pour autant engendrer la convocation d'une nouvelle assemblée pour effectuer le remplacement ?

Tout est en fait une question de chiffres. La loi stipule qu'un conseil syndicat n'est plus légitime si plus d'un quart des sièges est vacant. Le syndic se doit alors de convoquer l'assemblée. Pour ne pas en arriver là, il est possible de désigner des suppléants à tous les membres du conseil, ce qui évite de se retrouver face à une situation arithmétique fâcheuse. Un suppléant assume les fonctions d'un conseiller syndical démissionnaire jusqu'au terme du mandat qui était le sien. ■

Régularisation des charges
Ce qu'il faut savoir

La régularisation des charges intervient une fois par an, obligatoirement après l'approbation des comptes par l'assemblée générale des copropriétaires et l'arrêt des dépenses de l'exercice en cours.
Il s'agit de comparer les dépenses réelles et les sommes provisionnées pour, le cas échéant, rembourser le trop-perçu ou réclamer un supplément.
Si le propriétaire-bailleur peut fixer librement la date de régularisation, il doit fournir à son locataire un mois avant cette date l'ensemble des charges et leur répartition. La loi du 6 juillet 1989 stipule que les pièces justificatives sont alors à la disposition du locataire durant les 6 mois qui suivent.
Le locataire a accès aux seules charges et factures qui le concernent.
Paradoxalement, ne pas effectuer de régularisation des charges n'est passible d'aucune sanction du propriétaire-bailleur. Le locataire peut alors exiger le paiement par douzième des sommes restant à verser en cas de supplément. ■

FLASH INFO

CHAUFFAGE COLLECTIF GAZ : LE BOUCLIER TARIFAIRE EST PROLONGÉ

Le décret n°2022-1430 du 14 novembre 2022 (JO du 15) prolonge le bouclier tarifaire (aide par compensation) en faveur des ménages chauffés collectivement au gaz.
Les dossiers de demande pour la période du 1er juillet 2022 au 31 décembre 2022 sont à remettre avant le 1er avril 2023 par les entreprises fournissant du gaz, exploitants d'installations de chauffage collectif et les gestionnaires de réseaux de chaleur urbains.
Cependant, le versement de l'aide aux copropriétés n'interviendra qu'en mai 2023.
Par ailleurs, le prolongement d'un bouclier tarifaire sur l'année 2023 est régulièrement évoqué ; toutefois les modalités restent encore à définir en l'absence de décret d'application. ■

DÉMATERIALISATION DE VOS APPELS DE FONDS & VOS PAIEMENTS

Nous vous invitons à privilégier les modes de paiement par virement ou par paiement en ligne, via notre site internet dans la rubrique « Mon compte » sous-rubrique « Paiement en ligne ».
Vous pouvez également recevoir vos appels de fonds par mail en effectuant une demande d'adhésion dans la rubrique « dématérialisation ».

Notre service comptabilité reste disponible et joignable pour vous renseigner sur ces options.

Pour les copropriétaires du cabinet IFF GESTION :
comptabilite@iff-gestion.fr

Pour les copropriétaires du cabinet D. MOISON :
comptabilite@moison.fr

À LOUER 3 PIECES MARLY LE ROI AVEC TERRASSE – PARFAIT ETAT

Au 6e et dernier étage avec ascenseur d'une belle copropriété, IFF Gérance vous présente ce grand trois pièces lumineux de 67 m² en parfait état. À quelques minutes à pieds du centre commercial «LES GRANDES TERRES» et de la gare de MARLY LE ROI, le bien se compose d'une entrée, d'un séjour de plus de 18 m² donnant sur un grand balcon avec vue dégagée, d'une cuisine séparée de deux chambres dont une avec balcon, d'une salle de bains et de WC séparés. Parking et cave inclus. Sans vis à vis et au calme, à visiter rapidement !

Loyer mensuel :
1 245 € charges comprises

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

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