



OCTOBRE
NOVEMBRE
2023

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



Avec la rentrée, les préoccupations ne changent pas et les mêmes sujets continuent à faire la une de l'actualité. Avec sur le devant de la scène, l'inflation qui n'en finit pas d'impacter l'économie en général et l'immobilier en particulier. Pour autant, comme vous le constaterez en lisant cette nouvelle lettre, l'univers de la copropriété ne cesse d'évoluer au gré de multiples changements.

Avec la rentrée, c'est toujours le temps des nouveautés.

Bonne lecture

Cyril Atger

Biodéchets C'est parti pour un nouveau tri

Les Français avaient progressivement adopté les bons gestes pour trier le verre et les emballages. Ils vont devoir, au plus tard le 31 décembre 2023, pouvoir également trier les biodéchets et ce, quel que soit leur lieu d'habitation, comme le stipulait la loi contre le gaspillage et pour l'économie circulaire du 10 février 2020.

Valorisation positive

L'article L541-1-1 du code de l'environnement définit ce qu'il faut entendre par biodéchets. Il s'agit pour l'essentiel des épluchures, des restes de repas, ou encore des déchets issus des restaurants et des commerces alimentaires pouvant être détruits naturellement par des micro-organismes vivants. Leur valorisation sous forme de compost ou de biogaz présente l'avantage de réduire la production de gaz à effet de serre et d'être utilisé localement pour le chauffage urbain ou par les filières agricoles.

Options multiples.

Si tous les lieux d'habitation, et donc aussi les copropriétés, devront utiliser un dispositif de recyclage des biodéchets, il ne leur revient pas de mettre en œuvre une solution permettant d'atteindre cet objectif. Il incombe aux communes ou aux collectivités de communes de faciliter la mise en œuvre d'un tri à la source. Composteur collectif en pied d'immeuble ou dans la rue, nouveau bac avec un couvercle distinctif qui ferait l'objet d'une collecte comme pour les emballages et les déchets classiques, composteur individuel comme un bio-seau ou un sac compostable, les solutions ne manquent pas.

Au sein d'une copropriété, l'installation d'un composteur fera l'objet d'un vote en assemblée générale. ■

33%

C'est le pourcentage des biodéchets non triés par les Français.

Modifier un règlement de copropriété a aussi un coût

La modification du règlement de copropriété exige un vote en assemblée générale, elle génère également un certain nombre de frais.

Si le projet est voté en assemblée générale ordinaire, les frais d'organisation sont répartis entre tous les copropriétaires alors qu'en cas d'assemblée générale extraordinaire, seuls les copropriétaires qui ont demandé la modification s'acquitteront du paiement.

La modification du règlement peut aussi exiger des recherches effectuées par le syndic, occasionnant des honoraires spécifiques. Ceux-ci sont convenus dans

le contrat signé entre le syndic et la copropriété.

Il peut être aussi nécessaire de faire appel à un géomètre en cas, par exemple, de division ou de création d'un lot. Il revient aux copropriétaires demandeurs de la modification de prendre en charge ces frais. De même, ils doivent aussi régler les frais de notaire induits : rémunération, coût des demandes de pièces justificatives, droits dus au Trésor Public. Et si la modification du règlement repose sur la vente d'un lot, des frais notariaux supplémentaires sont à envisager. ■

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



Installation de bornes électriques Passage à la vitesse supérieure

L'installation rapide des bornes de recharge électrique est une condition sine qua none du développement de la voiture électrique, dans l'optique de la fin de la vente des voitures thermiques en 2035.

Trois options

Le « droit à la prise » existe depuis 2014. Il permet à tout résident de faire installer à ses frais une borne de recharge, sauf si la copropriété s'y oppose pour un motif légitime et sérieux. Cette solution reste chère et par conséquent, l'installation collective est privilégiée. Cette décision doit être prise en assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple. Trois solutions « techniques » sont alors possibles.

Première option, le syndicat peut prendre en charge l'installation puis facturer individuellement les dépenses pour chaque logement, solution qui s'avère complexe dans sa gestion.

Deuxième option, Enedis reçoit la délégation de l'extension du réseau électrique puis assure le préfinancement, l'entretien et l'installation des compteurs individuels, sans que la copropriété ait à payer quoi que ce soit. Il restera toutefois un reste à charge pour un particulier, comme le stipule un arrêté du 2 juin dernier.

Troisième solution, qui rencontre un succès grandissant, un opérateur est choisi pour financer l'ensemble de l'infrastructure, moyennant une redevance individuelle pour chaque abonné.

L'individualisation des coûts a permis de lever de nombreux obstacles qui voyaient s'opposer copropriétaires partisans des bornes électriques aux copropriétaires réfractaires. Pour ceux qui franchissent le pas, c'est un moyen de valoriser leur patrimoine en anticipant de quelques années un monde où la voiture électrique ne représentera pas seulement 20 % des ventes, comme aujourd'hui, mais bien la majorité. ■

Eau. Pour y voir plus clair

L'ordonnance du 22 décembre 2022 transpose la directive 2020/2184 du 16 décembre 2020, dite directive « eau potable », dont l'objectif est de protéger la santé humaine des risques de contamination des eaux potables. Elle impose de nouvelles responsabilités aux communes et à leurs établissements publics de coopération intercommunale en matière d'accès à l'eau tout comme elle intègre une démarche préventive pour garantir la qualité de l'eau jusqu'au robinet du consommateur.

Concernant une copropriété, si le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le syndic a désormais l'obligation de transmettre à chaque copropriétaire la facture d'eau. Ces informations doivent être communiquées au moins une fois par an, par exemple avec la convocation à l'assemblée générale annuelle ou sur un extranet. Cette obligation s'impose également dans les mêmes termes à un bailleur envers son locataire. ■



Le taux d'usure bat des records

Grande première depuis 2008, le taux d'usure a franchi en juillet dernier le seuil des 5%, précisément 5,09% pour les crédits immobiliers de plus de 20 ans. En conséquence, le taux des prêts immobiliers va s'inscrire lui aussi à la hausse, au-dessus de 4%, voire plus, dans les mois à venir.



Cette hausse des taux a en toute logique une incidence directe sur la capacité d'emprunt des souscripteurs, particulièrement dans un contexte de hausse de l'inflation. Mais paradoxalement, cette hausse sensible du taux d'usure permettra aussi aux banques de se montrer moins frileuses. Avec un taux à plus de 5%, elles se trouvent en capacité de reconstituer leurs marges en matière de crédits immobiliers et de vouloir prêter de l'argent à davantage de clients. ■

C'EST À LOUER 2 PIECES - VERSAILLES

2 pièces de charme en parfait état d'une superficie de 41,22m² habitable (46,39 m² au sol) dans une résidence de grand standing avec gardien. Situé au 3^e étage avec ascenseur, sans vis à vis et au calme. Cave et parking en sous-sol inclus. Chauffage et eau chaude collectifs. **A visiter rapidement !**



**Loyer mensuel : 1 140 €
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.**