



JANVIER
MARS
2024

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



Pour l'immobilier, et donc les copropriétés, la vie n'a pas été un long fleuve tranquille en 2023 avec notamment l'impact de l'inflation, la crise énergétique et la hausse des taux. Pour autant, nous souhaitons nous placer en cette fin d'année dans une perspective positive. Tout d'abord, en cette année olympique, il nous faut franchir définitivement ces obstacles, mais surtout vous donner l'assurance qu'en 2024 nous serons plus que jamais à vos côtés.

Bonne lecture.

Cyril Atger

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

Vote par correspondance Une procédure précisément définie

Le vote par correspondance a été défini par l'arrêté du 2 juillet 2020. Il s'applique à toutes les résolutions soumises au vote en assemblée et mentionnées à l'ordre du jour : élection du conseil syndical, travaux dans les parties communes, approbation des comptes ou des honoraires du syndic, vote du budget prévisionnel, montant du fonds travaux et son allocation. Cependant si des décisions sont prises ou modifiées lors d'une assemblée, le vote par correspondance ne s'applique pas.

Un formulaire de référence

Un formulaire détaille ce qui relève de l'organisateur de l'assemblée et des votants. L'arrêté prévoit également que le formulaire puisse être complété et amendé selon les situations, mais en aucun cas que l'une de ses mentions puisse être supprimée. Il est par ailleurs envoyé au moins 21 jours francs* avant l'assemblée.

Dans ce formulaire, l'organisateur a le devoir de mentionner la copropriété concernée. Il doit indiquer le jour, le lieu et l'heure de l'assemblée générale. Il précise le nom du votant destinataire, son adresse postale et électronique, et la date limite de réception du vote. Celui-ci doit être reçu par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale, sans tenir compte

des jours non ouvrés. Concernant le vote électronique, la date de réception retenue est celle de l'envoi.

Après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et de l'ordre du jour, le votant doit attester qu'il souhaite voter par correspondance et remplit alors le tableau du formulaire.

À chaque résolution correspondent trois cases « pour », « contre » ou « abstention ». Si une résolution est modifiée en cours d'assemblée, le vote par correspondance qui serait favorable à celle-ci est considéré comme défaillant.

Le votant doit enfin indiquer son nom et son domicile, préciser le lieu où a été rempli le formulaire, et à quelle date, puis le signer.

Si vous ne pouvez pas être présent à une assemblée générale et que vous souhaitez utiliser ce type de participation, vous avez la possibilité de vous rendre sur notre extranet sécurisé pour nous transmettre vos votes par l'intermédiaire d'un formulaire de vote par correspondance entièrement dématérialisé. ■

Bon à savoir

Tout copropriétaire peut voter par correspondance, jamais un mandataire.

Punaises... Ça pique !

Depuis 2017 en France, un foyer sur 10 aurait été touché par ces nuisibles, qui provoquent, par leur présence, un profond sentiment d'intrusion et qui nécessitent une éradication rapide et efficace.

Des punaises chez moi ? Comment les éviter ou les chasser ?

Vous pensez avoir été piqué ? Pour savoir

si elles ont élu domicile chez vous, faites une petite inspection. Après votre réveil, inspectez rapidement matelas, tête de lit et plinthes, si vous ne remarquez ni tache de sang, ni petites traces noires, ni petites bêtes maronnasse de la taille (minimum) d'un grain de sésame, il n'y a vraisemblablement pas d'infestation.

[SUITE AU VERSO >](#)



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



* Un jour est considéré comme « franc » lorsqu'il s'écoule de 0 à 23h59.

Acheteur, vendeur : et si on prenait le même notaire ?

Lors d'une transaction immobilière, l'intervention d'un notaire est essentielle pour garantir la sécurité juridique des parties. Si traditionnellement, chaque partie, a son propre notaire, de plus en plus d'actes se font avec la présence d'un seul notaire, commun aux deux parties.

Quels sont les avantages de cette approche de plus en plus courante ?

Accélérer et simplifier la transaction

L'un des principaux avantages d'avoir un seul notaire pour représenter à la fois l'acheteur et le vendeur, réside dans la simplification et l'accélération des démarches administratives. Le notaire commun coordonne toutes les étapes du processus de vente, ce qui réduit considérablement les délais et facilite la communication entre les parties. Cela permet d'éviter les erreurs qui peuvent survenir lorsqu'il y a plusieurs interlocuteurs et de nombreux échanges d'informations.

La présence d'un professionnel unique permet de conclure la vente plus rapidement. Cela peut être particulièrement avantageux lorsque les parties souhaitent finaliser la transaction dans des délais serrés.

Chaque situation est unique. Il est recommandé de consulter un professionnel du droit pour évaluer la pertinence d'avoir un seul notaire dans un cas spécifique.

Faire des économies

En optant pour un notaire commun, vous pouvez également réaliser des économies : vous pouvez négocier le montant des frais de notaire (toujours à la charge unique de l'acheteur). La présence d'un seul notaire peut également réduire des coûts éventuels liés à des déplacements et à des honoraires supplémentaires.

Protéger ses intérêts avec impartialité et équité

Lorsqu'un seul notaire représente à la fois l'acheteur et le vendeur, cela contribue à garantir l'impartialité et l'équité dans la transaction. Le notaire a le devoir de conseiller et de protéger les intérêts de toutes les parties impliquées, en veillant à ce que les termes du contrat soient équilibrés et conformes à la loi. Cette approche favorise une meilleure compréhension mutuelle et facilite la résolution des éventuels litiges. ■

> SUITE DU RECTO

Pour prévenir l'invasion, évitez de poser des sacs de voyage, manteaux ou vêtements qui viennent de l'extérieur, sur votre lit. Les nuisibles étant le plus souvent cachés à l'intérieur. Passez aussi régulièrement l'aspirateur sur les plinthes et sur les lattes de parquet où elles se nichent.

Elles sont là ? Comment le savoir ?

Si vous remarquez la présence de punaises de lit, il est plus prudent de faire appel rapidement à un professionnel de la désinsectisation. Il doit vous présenter le certificat CERTIBIOCIDE. Ce certificat d'une validité de 5 ans est délivré à une personne, pas à une entreprise. Faites des devis, renseignez-vous sur les produits utilisés et comparez les méthodes et les prix.

Mais qui doit payer ?

Pour les locataires, c'est le propriétaire qui prend en charge l'éradication des punaises de lit au titre de la loi Elan. Cette dernière stipule en effet que : « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites ». En cas d'infestation dans les parties communes d'un immeuble, c'est au syndic d'intervenir. Les assurances quant à elles ne prévoient pas encore de prise en charge dans les contrats d'assurance habitation. ■

Déménagement : tout savoir sur les responsabilités et l'indemnisation !

Lors d'un déménagement, tous vos biens se trouvent entre les mains d'un déménageur. Mais qui est responsable en cas de dommages ? Voici un éclairage sur les responsabilités du déménageur et les mesures à prendre pour être indemnisé.

Le déménageur a l'obligation légale de prendre soin de vos biens et de les livrer en bon état à leur destination. En cas de dommages, il peut être tenu responsable et doit vous indemniser. L'indemnisation peut prendre différentes formes, selon les garanties et franchises prévues au contrat : la réparation du bien endommagé, un remplacement à l'identique ou une indemnisation financière correspondant à sa valeur au moment du dommage. Pour éviter les problèmes, choisissez un déménageur professionnel et réputé, de préférence membre d'une organisation comme la chambre syndicale des déménageurs*. Souscrivez une assurance complémentaire pour couvrir les dommages non pris en charge par le déménageur. N'oubliez pas de réaliser un état des lieux précis avant le déménagement et notez la valeur des biens fragiles ou de valeur.

En suivant ces conseils, vous pouvez déménager en toute tranquillité, sachant que vos biens sont protégés et que vous avez des recours en cas de dommages. ■

*Consultez l'annuaire des professionnels certifiés sur le site de la chambre syndicale du déménagement pour trouver un déménageur de confiance et vous informer sur les règles de la profession.

EXCLUSIVITE IFF A VENDRE

Appartement dans une résidence de standing située à 5 minutes à pied du centre de Croissy Sur Seine et à 15 minutes de la gare RER A de Chatou-Croissy. Ce logement, situé au 1^{er} étage avec ascenseur d'une surface de 88,26m², est composé d'une entrée donnant sur la cuisine, le séjour et un couloir desservant



trois chambres, une salle d'eau, une salle de bain et un WC. S'y ajoute un balcon ensoleillé sans vis-à-vis. Une cave et un box complètent la prestation. Aucun gros travaux n'est à prévoir. L'ensemble des fenêtres sont en double vitrage et bénéficie d'un volet roulant électrique.

DPE GES

PRIX : 688 275 € FAI

N'hésitez pas à nous contacter !