



OCTOBRE
DÉCEMBRE
2024

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



La rentrée est souvent synonyme de bonnes résolutions et de nouvel élan. Et après un été ensoleillé par la réussite des Jeux Olympiques, l'envie de les voir se concrétiser n'est que plus grande. Votre nouvelle lettre est, à cet égard, porteuse de plusieurs informations positives. Le marché immobilier semble être en passe de redémarrer. Soumis à de nouvelles obligations, les syndicats seront en mesure de mieux accompagner les copropriétaires. La loi sur l'habitat dégradé apporte de nouveaux moyens pour aider les copropriétés confrontées à cette situation. Enfin, votre lettre revient sur la problématique de sécurisation et la nécessité d'être personnellement vigilant à ce sujet.

Bonne rentrée, donc, et bonne lecture.

Cyril Atger

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

Syndic. De nouvelles obligations, un meilleur accompagnement

La loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 a fixé aux syndicats de nouvelles obligations afin de mieux accompagner les copropriétaires. Ce texte comprend 59 articles, divisés en trois chapitres qui traitent de la prévention de la dégradation des copropriétés, de la simplification des procédures pour leur réhabilitation, ainsi que d'autres dispositions relatives à leur administration. Voici un échantillon des principales mesures :

Détecter les copropriétés fragiles et gérer les impayés

Mandataire ad hoc :

Ce dispositif est renforcé pour prévenir les difficultés financières des copropriétés. Un mandataire ad hoc peut désormais être désigné non seulement en cas d'impayés importants mais aussi en cas d'absence de vote sur l'approbation des comptes pendant plus de deux ans. Ce mandataire effectue un audit et propose des mesures pour rétablir l'équilibre financier.

Administrateur provisoire :

En cas d'impossibilité de maintenir l'immeuble en bon état, l'administrateur provisoire peut remplacer le syndic et l'assemblée générale dans la gestion. Si le syndic ne sollicite pas la nomination d'un mandataire ad hoc lorsque cela est nécessaire, les frais de l'administration provisoire peuvent lui être imputés après décision du tribunal.

Faciliter les travaux

Emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires :

La loi introduit une règle par défaut pour ce type d'emprunt : si un copropriétaire ne manifeste pas son refus explicite dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale, il est automatiquement considéré comme ayant accepté de participer à un emprunt collectif

pour financer des travaux. Ce dispositif facilite le financement de travaux essentiels (sécurité, accessibilité, économies d'énergie), notamment pour les copropriétés où l'unanimité est difficile à obtenir. Cette nouveauté n'entrave pas la possibilité de souscrire un emprunt consenti au nom du syndicat mais au seul bénéfice des copropriétaires ayant décidé d'y participer.

Rénovation énergétique :

Une passerelle permet de reconvoquer une assemblée générale si les travaux de rénovation énergétique n'ont pas été votés à la première tentative malgré l'instauration de l'article 25-1 pour ce type de travaux. Lors de la deuxième convocation, une majorité simple suffit pour adopter les résolutions, facilitant ainsi la prise de décision pour les rénovations énergétiques qui sont souvent coûteuses et complexes.

Simplifier l'administration de la copropriété

Digitalisation des notifications :

Les convocations, procès-verbaux d'assemblée générale et mises en demeure peuvent désormais être transmis par voie électronique, sauf si un copropriétaire demande explicitement de continuer à les recevoir par voie postale. Cette mesure vise à réduire les coûts et simplifier la gestion administrative des copropriétés.

Communication du code d'accès La porte ouverte à des milliers d'allées et venues

Prenez une copropriété d'une taille relativement modeste d'environ une vingtaine de logements, équipée d'un digicode. Pensez que les occupants de cette co-

[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





Marché immobilier, la fin de la baisse ?

Le marché de l'immobilier aurait-il enfin atteint un plancher après des mois de baisse, particulièrement sensible en fin d'année 2023 ? Quelques signes encourageants laissent l'espérer.

A première vue, les données consolidées du premier trimestre 2024 ne sont pas très encourageantes. Les prix ont reculé pour le troisième trimestre consécutif, avec un montant moyen à Paris de 9 490 euros, loin du chiffre symbolique des 10 000 euros. Depuis le plus haut de novembre 2020, le recul s'établit à 12,6%. Côté volumes de transactions dans l'ancien, les données ne plaident pas à davantage d'optimisme. En un an, les ventes ont baissé de 24% en région parisienne.

Baisse de l'inflation, hausse des crédits

Pourtant, plusieurs facteurs incitent à un léger optimisme et peuvent redonner un sourire raisonnable aux professionnels du marché comme aux particuliers. Les indicateurs recueillis par les notaires projettent une stabilisation des prix à 9 400 euros à Paris, à partir de juillet.

Autre raison de croire à des lendemains meilleurs, l'inflation semble enfin maîtriser. Les banques centrales ont commencé à baisser les taux directeurs. En France, le taux d'usure appliqué aux crédits immobiliers à 20 ans a reculé le 1^{er} juillet pour la première fois depuis 2021. Dans ce contexte, le montant des crédits immobiliers délivrés par les organismes financiers est en augmentation significative. Ces derniers assouplissent les conditions d'accès, avec une attention plus importante accordée aux primo-accédants.

Souhaitons que les derniers mois de l'année viennent confirmer cette amélioration du secteur immobilier et lui redonnent des couleurs pour longtemps.

propriété effectuent régulièrement des achats en ligne ou pratiquent la livraison à domicile de repas, comme la majorité des Françaises et des Français. Considérez que chaque logement reçoit en moyenne 3 livraisons par semaine. Vous arrivez à un total annuel de près de 3000 communications du code d'entrée de la copropriété.

Ce chiffre, délivré par une étude réalisée au printemps, ne tient pas compte des visites plus ou moins fréquentes de la famille ou des amis ou de la communication non autorisée du code. Il met en lumière la nécessité d'en changer régulièrement, voire d'installer de nouveaux dispositifs plus sûrs, comme ceux qui utilisent le smartphone.

Sécurisation d'une copropriété Solutions et précautions

La sécurisation des parties communes d'une copropriété est un enjeu important. La mise en œuvre de technologies performantes permet de gagner en efficacité sans nécessairement engager de grandes dépenses.

Eclairage : emplacement choisi et économies

L'installation de points lumineux aux endroits sensibles de la copropriété favorise un sentiment de sécurité globale. Rappelons que la loi fixe un niveau minimum d'éclairage dans des endroits comme les parkings ou les escaliers. Le couplage de lampes à LED et de systèmes de détecteur de mouvement constitue un bon compromis pour un éclairage contrôlé et suffisant, avec des économies sensibles à la clé.

Entrées et sorties : bien vues dans le respect de la vie privée

Afin de sécuriser les entrées et les sorties de la copropriété, les solutions se sont progressivement sophistiquées. Aux classiques digicodes et badges électroniques, sont venus s'ajouter les interphones et les visiophones, avec des systèmes utilisables à partir d'un smartphone.

La vidéosurveillance remporte aussi de nombreux suffrages, même si des

copropriétaires jugent son emploi intrusif et préjudiciable à la vie privée. Les caméras doivent filmer seulement les parties communes. Si l'immeuble est ouvert au public, avec la présence par exemple de médecins au sein de la copropriété, une autorisation préfectorale d'installation est requise. Dans tous les cas, une affiche visible doit signaler la présence de la vidéosurveillance.

Gardien : le facteur humain qui rassure

Le facteur humain est également gage de sécurité renforcée. La présence d'un gardien rassure et dissuade. Il est aussi possible d'engager ponctuellement ou de façon permanente un agent de sécurité, particulièrement dans les grands parkings de copropriétés conçus sur plusieurs étages.

Sécurité incendie : diversité et règles à respecter

La sécurité incendie doit être traitée avec la plus grande attention. Les règles diffèrent selon la date de construction et la taille de l'immeuble pour la mise en place de portes coupe-feu, d'extincteurs, d'éclairages de secours, de plans d'incendie, etc. **À noter qu'il est interdit d'installer des détecteurs d'incendie dans les parties communes.**

C'EST À LOUER CHATOU CENTRE STUDIO AVEC JARDIN PRIVATIF

En plein centre de CHATOU, et au pied de la gare du RER A « CHATOU - CROISSY », IFF Gérance vous propose cet agréable studio de 19m² avec jardin privatif au calme et sans vis à vis. Il comprend une entrée, une grande pièce principale ouverte sur

jardin, un coin cuisine aménagé et une salle d'eau avec WC. Chauffage et eau chaude individuels électriques.

À visiter rapidement !

Loyer mensuel : 625 € 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.

