



OCTOBRE
DÉCEMBRE
2026

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



Après un été marqué par de fortes chaleurs, la climatisation s'impose comme un sujet de plus en plus présent dans nos copropriétés. Installation, nuisances, respect du voisinage : quelques règles et bons réflexes permettent de concilier confort et vie collective. Ce numéro aborde également plusieurs sujets du quotidien : l'aménagement des balcons, les travaux en copropriété et les attentes des locataires. Enfin, nous attirons votre attention sur un risque qui nous concerne tous : les fraudes en ligne. Faux appels de fonds, changements de RIB, phishing ou QR codes frauduleux ; la vigilance est plus que jamais nécessaire.

En cas de doute, un seul réflexe : vérifiez toujours l'information auprès de vos interlocuteurs habituels.

Bonne lecture.

Cyril Atger

7 critères observés par un locataire avant de signer

Dans un marché de la location tendu, sept critères font l'objet d'une attention soutenue.

1. Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Avec la crise énergétique, le DPE prend encore davantage de poids. La classe du logement est l'un des éléments essentiels pris en compte par un futur locataire.

2. Le mode de chauffage

Un appartement équipé d'une pompe à chaleur ou d'un équipement récent et performant aura un grand potentiel de séduction. Il n'est pas rare qu'un locataire intéressé demande la facture énergétique de l'occupant précédent.

3. Les charges

En matière financière, le montant des charges et ce qu'elles incluent précisément pèsent fortement dans la balance avant de signer. Leur évolution est également étudiée.

4. L'état du logement

Un logement bien entretenu, sain, propre, lumineux, avec des équipements en bon état présente davantage d'atouts qu'un intérieur négligé... et limite les frais futurs.

5. Salle de bain et cuisine

La salle de bain et la cuisine constituent des espaces privilégiés. Un lave-vaisselle ou une machine à laver le linge feront aussi la différence. Au minimum, le logement devra offrir les emplacements suffisants pour les installer.

6. Les « compléments »

Parking, cave, local à vélos, balcon, connexion internet très haut débit intéresseront un futur locataire, particulièrement dans les grandes villes.

7. Le quartier

Un logement, c'est peut-être surtout un emplacement. Transports en commun accessibles, écoles et équipements culturels à proximité, rue silencieuse, autant d'arguments qui finiront par convaincre.

Aménager son balcon : ce qu'il est possible ou non de faire

Aménager un balcon est possible, mais cela repose sur des règles qu'il faut connaître.

Contraintes pour une partie commune

Premier élément essentiel qui conditionne son aménagement, le balcon est-il une partie commune ou une partie privative ? La consultation du règlement de copropriété fournira une information claire à ce sujet. Dans le premier cas, sa structure, notamment son sol, appartient à la copropriété. Le propriétaire en a la jouissance exclusive avec une liberté

d'aménagement limitée. Si un propriétaire souhaite créer une loggia, l'autorisation de l'assemblée générale est obligatoire car l'aspect extérieur de l'immeuble sera modifié. Autorisation aussi pour la pose d'un carrelage au sol qui en modifie la structure, contrairement à celle d'un parquet flottant. Couler une dalle de béton impose encore l'accord de l'assemblée. L'installation de stores oblige à consulter le plan local d'urbanisme pour savoir ce qui est permis, notamment en termes de couleurs. Les autorisations sont votées à la majorité absolue de l'assemblée. Si la

SUITE AU VERSO >

IFF Gestion, IFF Gérance
D. Moison
66 route de Sartrouville
Bâtiment 4
Parc des Érables
78 230 LE PECQ



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



Fraudes en ligne. Rester vigilant

Avec la dématérialisation des démarches et la multiplication des échanges par courrier électronique, les copropriétés sont devenues une cible privilégiée pour les fraudeurs.

1. Faux appels de fonds et changements de RIB

C'est la fraude la plus fréquente. Les escrocs usurpent l'identité du syndic ou interceptent des échanges électroniques afin d'envoyer un faux appel de fonds accompagné de nouvelles coordonnées bancaires. Avant tout paiement, vérifiez toute demande de modification de coordonnées bancaires auprès de votre syndic.

2. Faux prestataires et faux intervenants

Certaines personnes se présentent en affirmant intervenir pour le compte de la copropriété. Avant de les laisser entrer, vérifiez qu'une intervention a été programmée et fait l'objet d'une information préalable de la part du syndic ou du conseil syndical.

3. Démarchages frauduleux

Des entreprises profitent du nom de la copropriété ou prétendent agir à la demande du syndic pour proposer divers équipements ou prestations. Or, toute intervention concernant les parties communes ou les équipements collectifs fait normalement l'objet d'une décision de la copropriété ou d'une demande expresse du syndic.

4. Tentatives de phishing

Le phishing, ou hameçonnage, consiste à envoyer un courrier électronique ou un SMS imitant celui d'un organisme connu. En cliquant sur le lien, l'utilisateur est dirigé vers un faux site pour renseigner ses identifiants ou ses coordonnées bancaires. Quelques indices doivent alerter : adresse électronique inhabituelle, fautes d'orthographe, sentiment d'urgence ou encore lien internet dont l'adresse paraît suspecte.

5. Faux QR codes

Un autocollant comportant un QR code est apposé dans les parties communes de l'immeuble. La personne qui le scanne est redirigée vers un faux site lui demandant de renseigner des informations personnelles ou d'effectuer un paiement. Vérifiez la provenance du QR code avant de l'utiliser.

6. Demandes d'informations confidentielles

Les fraudeurs se présentent comme nouveau copropriétaire, membre du conseil syndical, prestataire ou professionnel mandaté afin d'obtenir des informations ou documents. Ne communiquez jamais de données personnelles ou confidentielles sans vérifier l'identité de votre interlocuteur.

En cas de doute, prenez directement contact avec nos équipes ou le professionnel concerné en utilisant leurs coordonnées habituelles.

> SUITE DU RECTO

demande est rejetée et que le propriétaire ne respecte pas cette décision, une remise en état initial peut être exigée par le tribunal judiciaire, suite à une saisie de la copropriété.

De nombreuses libertés

Tout ce qui relève de la décoration peut être effectué librement. L'embellissement d'un balcon avec une jardinière fleurie ? Pas de souci. Attention à ce qu'elle soit installée à l'intérieur et solidement fixée. Installer du mobilier de jardin ? Pas de

problème non plus, mais toujours en veillant à ce qu'un coup de vent ne le transforme pas en montgolfière. Les guirlandes lumineuses et les tapis d'extérieur peuvent être aussi librement installés.

Enfin, impossible de ne pas évoquer la question sensible du barbecue. Possible ou pas possible ? La loi ne l'interdit pas. Le règlement de copropriété peut le faire. Par respect pour le voisinage, il est préférable de choisir un appareil électrique qui générera moins de fumées intempestives.

Climatisation : un nouvel enjeu pour les copropriétés

Les épisodes de fortes chaleurs que nous connaissons depuis plusieurs années ont profondément changé notre rapport à la climatisation. Longtemps considérée comme un équipement de confort réservé à certains logements, elle devient désormais une véritable question de confort d'été, voire de santé, notamment pour les personnes les plus fragiles.

Face à des températures qui peuvent rester élevées plusieurs jours consécutifs, disposer d'un logement suffisamment frais permet de mieux supporter les périodes de canicule et de préserver la qualité du sommeil. Pour autant, l'installation et l'utilisation d'une climatisation en copropriété ne sont pas sans conséquences.

Un équipement qui doit être installé avec précaution

L'installation d'une climatisation fixe nécessite généralement la pose d'une unité extérieure. Or, celle-ci peut modifier l'aspect de la façade, générer du bruit et parfois provoquer des écoulements d'eau. En copropriété, il ne suffit donc pas de décider seul de son installation : dès lors que les travaux affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, une autorisation de l'assemblée générale peut être nécessaire.

Le choix de l'emplacement et du matériel est également essentiel afin de limiter les nuisances sonores et de préserver les relations de bon voisinage.

Climatiser sans oublier les bons réflexes

La climatisation ne doit pas être considérée comme la seule réponse aux fortes chaleurs. Fermer les volets ou stores pendant les heures les plus chaudes, aérer aux heures fraîches, limiter les apports de chaleur à l'intérieur du logement et privilégier une bonne isolation permettent également de réduire le recours à la climatisation. Lorsque celle-ci est utilisée, quelques degrés de différence suffisent généralement à améliorer sensiblement le confort. Régler la température raisonnablement permet ainsi de limiter la consommation d'électricité tout en évitant les écarts de température trop importants.

Un sujet appelé à prendre de l'importance

Avec la multiplication des épisodes de chaleur, la question du confort d'été va progressivement prendre une place plus importante dans la vie des copropriétés. Au-delà de la climatisation individuelle, la réflexion peut également porter sur la végétalisation, les protections solaires, l'isolation et, plus largement, sur les moyens permettant de conserver des logements agréables à vivre pendant les périodes les plus chaudes.

La climatisation peut donc être une réponse efficace aux fortes chaleurs, à condition d'être pensée dans le respect de l'immeuble, du voisinage et d'une utilisation responsable de l'énergie.

C'EST À LOUER

CHAMBOURCY - 2 PIÈCES

Un beau deux pièces de 40m², situé dans les Haras de Joyenval à CHAMBOURCY, offrant un cadre exceptionnel au cœur d'un environnement naturel préservé. Dans une résidence de standing sécurisée, cet appartement comporte une cuisine meublée et équipée, un séjour, une chambre avec salle de bains et wc. Ce bien est loué avec un parking.

Loyer mensuel : 1 150 € (charges comprises)

N'hésitez pas à contacter SOGESYM
au 01 39 04 69 42
sophie.dacunha@sogesy.com

