

Édito

Le « fonds travaux » entre en application

Un immeuble a ponctuellement besoin de travaux, pour son ravalement, la réfection des toitures, l'étanchéité des terrasses. La loi de transition énergétique impose désormais d'y associer des travaux d'isolation. Alors que ces obligations de travaux se multiplient depuis plusieurs années, le législateur demande d'anticiper leur financement par un fonds travaux alimenté par des versements réguliers de chaque copropriétaire.

Toute l'équipe de Richter Groupe Immobilier est à vos côtés et vous souhaite ses meilleurs vœux pour 2017.

Le fonds travaux

Une épargne pérenne pour la copropriété

Le fait d'instituer une épargne obligatoire ne peut qu'être bénéfique à la réalisation des travaux décidés en assemblée générale. Leur lancement est d'autant plus rapide que les appels de fonds peuvent être allégés grâce à l'épargne disponible.

L'article 58 de la loi ALUR crée cette épargne obligatoire

A compter du 1^{er} janvier 2017 : chaque copropriétaire doit participer à un fonds travaux permettant de financer la réalisation de travaux à venir. L'assemblée générale fixera chaque année, à la majorité des articles 25 et 25.1, le montant de la cotisation annuelle qui ne pourra être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mais pourra être supérieur.

Il fera l'objet de 4 appels trimestriels, en même temps que les charges courantes.

La loi prévoit des possibilités de dispense, pour les copropriétés de moins de 10 lots (l'assemblée générale peut alors décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds travaux), ou lorsque le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 années à venir ou bien lorsque le fonds travaux est supérieur au budget prévisionnel. Dans ce dernier cas, le syndic inscrit à l'ordre du jour la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et éventuellement la suspension des cotisations.

Un financement pour les travaux à venir

Les sommes versées au titre du fonds travaux seront déposées sur un Compte d'Épargne Copropriété

(CECOP) ouvert au nom du syndicat des copropriétaires et les intérêts sont acquis au syndicat.

Le syndic doit tenir un compte individuel de la participation de chaque lot au fonds travaux. En l'absence de référence à des travaux précis, les cotisations sont en effet appelées sur la base des tantièmes généraux. Le moment venu, chaque copropriétaire participe aux travaux suivant les répartitions du règlement de copropriété.

Une assemblée générale peut ainsi décider, à la majorité des articles 25 et 25.1, d'affecter tout ou une partie du fonds travaux au financement de travaux hors budget prévisionnel votés en assemblée générale ou bien de travaux obligatoires ou urgents.

Un financement pour les travaux à venir

Jusqu'à présent, les copropriétaires pouvaient décider de constituer des provisions spéciales pour travaux afin de faire face à des travaux « susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à venir et non encore décidés ». Ces provisions étaient remboursables aux copropriétaires si elles n'étaient pas utilisées dans les trois ans et en cas de vente. Elles sont désormais supprimées mais l'assemblée générale peut décider de les affecter au fonds travaux.

Nouveauté essentielle, le fonds travaux est acquis au lot, ce qui en pratique signifie que la copropriété n'a pas à rembourser le copropriétaire qui vend son bien. En revanche, rien n'empêche le vendeur de prévoir une clause par laquelle le notaire demandera à l'acquéreur de lui restituer la quote-part du fonds travaux attachée à son lot.



Des assurances déductibles de vos revenus locatifs

L'Assurance Propriétaire Non Occupant

Cette assurance permet de couvrir la responsabilité civile du propriétaire bailleur et de le protéger des conséquences financières d'un sinistre non couvert par l'assurance multirisque obligatoire du locataire ou par celle de l'immeuble.

Ce contrat couvre les conséquences pécuniaires de votre responsabilité civile et protège vos biens en cas de dommages matériels ou immatériels, y compris l'indemnisation des pertes de loyers pendant 2 ans.

L'assurance loyers impayés

Lorsque le locataire répond aux critères traditionnels de solvabilité, avec un loyer (charges comprises) ne représentant pas plus de 37 % de ses revenus, l'assurance loyers impayés classique est un excellent moyen de sécuriser vos revenus locatifs. Sous réserve de respecter les modalités et délais pour déclarer la défaillance du locataire, **le propriétaire bailleur est indemnisé selon les conditions prévues au contrat.**

La Garantie Juridique Locative

Avec la crise, certains locataires ne répondent plus aux critères de revenus exigés par les assurances. Le bailleur est alors amené à se tourner vers la caution solidaire pour sécuriser ses revenus. Il ne plus compter sur la garantie juridique qui était généralement associée en option à la GLI et couvrait les frais juridiques éventuels.

La Garantie Juridique Locative permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'une prise en charge des frais juridiques pour les litiges qui peuvent naître de relations conflictuelles avec son locataire. Elle couvre à la fois les **litiges survenant avec le locataire** du bien et les **litiges relatifs aux biens immobiliers** assurés. En revanche, les loyers impayés ne sont pas couverts.

L'immatriculation des copropriétés

Les obligations de la loi ALUR continuent de se mettre en place. A l'exception des nouvelles copropriétés, dont l'immatriculation initiale sera faite par les notaires, les syndicats devront immatriculer les copropriétés qu'ils gèrent. Ils devront aussi assurer les mises à jour, chaque année après l'approbation des comptes et lors de tout événement de la copropriété, tel qu'un ravalement ou des travaux importants.

Trois échéances sont prévues : les copropriétés de plus de 200 lots principaux d'habitation (et éventuellement bureaux et commerces) devront être immatriculées avant le 31 décembre 2016.

Avant fin 2017, ce sera le tour des copropriétés de plus de 50 lots, enfin toutes les autres devront être immatriculées avant fin 2018.

RICHTER

groupe immobilier

45, rue de la Vieille Poste
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 67 02 68 17
contact@richtergroupeimmobilier.com

www.richtergroupeimmobilier.com

Consultez-nous
pour toute information
concernant la location,
la gestion, la transaction,
le syndic



Estimation
gratuite
sous
48H

Un vendeur averti en vaut deux !

Tout vendeur doit garantir l'acheteur contre les défauts cachés du bien vendu : c'est la garantie des vices cachés (article 1641 du Code civil).

En cas de vice reconnu, l'acheteur peut demander une diminution du prix ou l'annulation de la vente. Mais si vous êtes de bonne foi et que vous avez fait faire un DDT réalisé par un professionnel certifié, vous pouvez être exonéré de la garantie des vices cachés.

Si vous êtes mis en cause suite à un diagnostic erroné, vous pouvez vous retourner contre le diagnostiqueur. L'acheteur peut faire de même.

Pour faire établir un diagnostic immobilier vous êtes dans l'obligation de passer par un professionnel certifié. Faire intervenir toute autre personne constitue une contravention passible d'amende et engage de plein droit votre responsabilité. Vous ne pourrez plus alors vous exonérer de la garantie des vices cachés.

N'hésitez donc pas à vous renseigner auprès de votre conseiller. Il saura vous orienter vers un professionnel certifié, vous évitant de devoir vérifier par vous-même si le diagnostiqueur possède la certification et l'assurance nécessaires.