

# Profession Administrateur de biens

VOTRE GÉRANT

Décembre 2010 - N°12

FNAIM

## Actualités

### Le Grenelle de l'Environnement

Par Pascal GOUEGOUX,  
membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

Près d'un an après la loi Grenelle 1, la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite **loi Grenelle 2 a été publiée au Journal Officiel du 13 juillet 2010**. C'est un événement majeur pour l'immobilier.

Le bâtiment représente 40% de la consommation d'énergie finale en France, un des principaux objectifs du Grenelle de l'Environnement est de réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments anciens de 38 % d'ici à 2020. Le prix des loyers tient compte désormais de la qualité d'isolation des biens, ce phénomène ne fera que s'accentuer, car les frais de chauffage risquent de représenter un deuxième loyer pour les logements mal isolés.

**La loi Grenelle 2 impose à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011 d'afficher les DPE** (diagnostic de performance énergétique) sur les annonces immobilières. Ce diagnostic, obligatoire pour les locations depuis juillet 2007, a pour **objectif d'estimer les consommations énergétiques des logements**. Sur le document figure une étiquette énergétique indiquant le classement et la consommation du logement en kw/an/m<sup>2</sup>.

Les administrateurs de biens FNAIM se sont investis et vont continuer de le faire pour aider les propriétaires et les copropriétaires, leur apporter leur savoir-faire et leurs connaissances en matière de développement durable.

**Pour améliorer l'efficacité énergétique des logements, il existe plusieurs «outils» d'aide au financement des travaux ou de déduction fiscale.**

**Eco prêt taux zéro** : il s'agit d'un prêt sans intérêt, financé par l'Etat et délivré par les banques. Il permet de financer, sous certaines conditions, les travaux d'isolation, son montant peut aller jusqu'à 30 000 euros. Lancé en avril 2009 il connaît un véritable succès.

En matière d'incitation fiscale, le **crédit d'impôt développement durable** permet de déduire de l'impôt sur le revenu une partie des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration énergétique. Le montant du crédit d'impôt peut aller jusqu'à 8 000 euros par logement loué avec un maximum de 3 logements pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012.

Les travaux d'isolation dans les logements en location permettent au propriétaire bailleur, sous certaines conditions, de bénéficier d'une contribution du locataire. C'est une participation financière du locataire en échange de la réalisation de certains travaux d'isolation.

La loi dite Grenelle 2 permet également de faciliter le vote du remplacement des fenêtres dans les copropriétés

Aujourd'hui, la loi n'oblige pas de réaliser des travaux d'isolation dans les logements, au contraire elle incite et favorise les investissements. Demain, il n'est pas certain que la loi ne devienne pas contraignante, sans être sûr de conserver les aides, il est donc urgent d'agir.

## Droits et devoirs

### Sécurité incendie

Par Régine PAUTAL-CECCO,  
membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

Chaque année, plus de 10 000 personnes sont blessées dans des incendies domestiques. Ce chiffre est d'autant plus alarmant sachant que 300 personnes en ressortent invalides, 30 % des incendies ont lieu la nuit et sont responsables de 70 % de 800 décès chaque année.

En comparaison avec d'autres pays, ce chiffre se voit divisé de moitié. Cela s'explique par un taux d'équipement en détecteurs plus élevé, par exemple 90 % en Grande-Bretagne contre seulement 2 % en France, aux Etats-Unis il frôle les 100 %. La France s'avère très en retard puisque moins d'un foyer sur 10 en serait équipé.

**Le journal officiel du 10 mars 2010 a publié la loi visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, au plus tard au terme d'un délai de 5 ans.**

**L'occupant du logement, locataire ou propriétaire devra l'installer et veiller à l'entretien et bon fonctionnement.**

L'obligation incombe aussi au propriétaire-bailleur pour les locations saisonnières, les logements de fonction et les locations meublées.

La loi permet de bénéficier de 2 avantages conséquents :

- baisse de la prime d'assurance
- diminution d'un tiers des risques d'incendies domestiques

Ces petits appareils sont peu onéreux, et d'une grande efficacité. Ils sont susceptibles de sauver des milliers de vie.

Ces alarmes incendies détectent la moindre apparition de fumée, ultras sensibles, ils se déclenchent à l'apparition du premier nuage de fumée. Une alarme stridente retentit et prévient l'occupant avant qu'il ne soit trop tard.

**Les modalités d'application de cette nouvelle obligation, notamment les caractéristiques techniques du détecteur de fumée et de son bon fonctionnement, seront fixées par décret en Conseil d'Etat (décret à paraître).**



# VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

## Bon à savoir

### Votre syndic de copropriété, un professionnel aux multiples facettes

Le syndic administre un immeuble au nom des copropriétaires. **Véritable interlocuteur agissant au nom du syndicat, il accomplit l'ensemble des actes assurant la conservation et la bonne gestion de la copropriété.** Détenteur de la carte professionnelle « Gestion Immobilière » (dite carte G), il justifie d'une assurance en responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière destinée à assurer les fonds détenus pour le compte du syndicat des copropriétaires.

**Votre syndic de copropriété, un professionnel aux multiples compétences...**

#### D'un point de vue juridique :

- ✓ Il assure, au quotidien, la gestion de la copropriété.
- ✓ Il veille au respect du règlement de copropriété et peut servir de médiateur lors de litiges entre copropriétaires.
- ✓ Il rédige et met à jour le carnet d'entretien de la copropriété.
- ✓ Il convoque et anime les assemblées générales en tenant compte des textes législatifs et réglementaires en vigueur.
- ✓ Il exécute les décisions de l'assemblée générale.
- ✓ Il rédige les procès-verbaux.
- ✓ Il engage sa responsabilité dans tous les actes qu'il accomplit.

#### D'un point de vue technique :

- ✓ Il procède au recrutement du personnel nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble (gardien, équipe de nettoyage, jardinier...).
- ✓ Il veille à l'entretien des parties communes.
- ✓ Il souscrit les polices d'assurance de l'immeuble.
- ✓ Il propose aux copropriétaires les meilleures solutions pour assurer le maintien et la valorisation de leur patrimoine immobilier.
- ✓ Il conseille dans le choix des prestataires et fait établir les devis.
- ✓ Il négocie les contrats et les marchés au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires.
- ✓ Il surveille l'avancée des travaux décidés en assemblée générale.

#### D'un point de vue comptable :

- ✓ Il élabore chaque année un budget prévisionnel pour couvrir les dépenses courantes de l'immeuble et le soumet au vote de l'assemblée générale.
- ✓ Il assure la gestion financière et tient la comptabilité du syndicat des copropriétaires.
- ✓ Il règle les factures et recouvre les charges qu'il répartit entre copropriétaires.

#### POUR INFO

L'assemblée générale se réunit une fois par an. C'est le lieu où se prennent toutes les décisions importantes concernant la copropriété. C'est notamment lors de cette réunion qu'est choisi le syndic pour une durée maximum de 3 ans renouvelables.

Un contrat détermine alors les missions et la rémunération du syndic, qui ne peut percevoir d'autre rémunération en dehors de celle fixée dans le contrat.

C'est en participant aux assemblées générales que vous serez certain d'être informé et que vous ferez valoir votre pouvoir de décision.

## Chiffres utiles

### Indice de référence des loyers (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication J.O.	Variation sur 1 an
3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	118,70	14/10/2010	+ 1,10 %

### Indice du coût de la construction (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication J.O.	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
2 <sup>er</sup> trimestre 2010	1517	08/10/2010	+ 1,27 %	+ 5,71 %	+ 33,19 %

## Votre Administrateur de biens