

Profession Administrateur de biens

VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Avril 2007 n° 1

FNAIM

Droits et devoirs

« Tabagisme : À la FNAIM, nous sommes très clairs »

Entretien avec Alain Bouchemousse, membre de la Commission Administration de Biens et responsable du groupe Copropriété FNAIM.

Il revient sur cette France qui s'est arrêtée de fumer le 1er février 2007. Mais qu'en est-il exactement de la situation dans les parties communes d'un immeuble ? État des lieux.

Les parties communes des immeubles collectifs entrent-elles dans le champ d'application du décret du 15 novembre 2006 ?

Oui. L'interdiction de fumer a été prise dans le cadre de la protection des travailleurs salariés. S'ils passent par un hall d'immeuble, un ascenseur ou un escalier, ils doivent donc être protégés. A fortiori, les parties communes constituent des lieux de travail pour les gardiens d'immeuble, le personnel d'entretien, ou les postiers par exemple.

La notion, dans le décret, de « lieu accueillant du public »

peut, elle, donner lieu à des interprétations. A la FNAIM, nous sommes très clairs : par opposition au domicile privé, nous estimons que les parties communes sont concernées.

Le syndic est donc tenu d'afficher une « signalisation du principe de l'interdiction », assortie d'un message sanitaire de prévention. Tout manquement à ces obligations pourra être passible d'une contravention forfaitaire de 135 euros.

Qu'en était-il avant le 1er février 2007 ?

Il n'y avait pas de réglementation particulière. Sauf si une Assemblée Générale en décidait autrement, ce qui, à mon avis, était très rare.

Des sanctions sont-elles envisageables pour les copropriétaires et locataires contrevenants ?

Le contrevenant est passible d'une amende de 68 euros, mais on se pose encore des questions quant à l'application concrète de ces nouvelles obligations.

Bon à savoir

Mardi 29 mai 2007 : Les Immeubles sont en Fête avec la FNAIM !



Pour la 2^{ème} année consécutive, la Fédération Nationale de l'immobilier (FNAIM), 1^{er} organisation des professionnels de l'immobilier en France, s'associe à l'opération « La Fête des Voisins – Immeubles en Fête ».

Synonyme de convivialité, solidarité, proximité et échange, cet événement véhicule des valeurs fortes qui trouvent une véritable résonnance auprès des 6 000 administrateurs de biens et syndics de la FNAIM.

Directement impliqués au cœur d'une des principales préoccupations des Français, à savoir le logement, ces professionnels tissent, tous les jours, des relations privilégiées avec les propriétaires et les locataires. Ils œuvrent pour le bien-être de chacun dans les copropriétés qu'ils gèrent.

Le sens de cette Journée est l'illustration même de ce qui est leur quotidien : être à l'écoute des autres, ouvert au dialogue. En un mot, être le trait d'union entre des gens qui ne se connaissent pas ou peu, les voisins.

En attendant le 29 mai 2007, les spécialistes de l'immobilier FNAIM se feront les relais de l'opération « Immeubles en Fête » en la médiasant dans leurs vitrines, et, pourquoi pas, en organisant une grande fête dans l'une des copropriétés qu'ils gèrent.

Ils ouvriront également les portes de leurs agences à toutes les personnes qui souhaitent se mobiliser, en mettant à leur disposition un kit de communication complet contenant le nécessaire et l'indispensable pour préparer une fête (affiches, tracts d'invitations...).

Plus d'informations sur www.fnaim.fr

VOTRE GÉRANT

Chiffres utiles

Indice du coût de construction

Année	Indice	JO/ INSEE	% aug. sur 1 an	% aug. sur 3 ans	% aug. sur 9 ans
2006	1381	12/01/07	8,06	14,80	29,43

Indice des prix à la consommation

2007	France entière	hors tabac	Parution INSEE
Janvier	114,34	113,19	21/02/07

Indice FFB

Année	4 ^{eme} trimestre
2006	749,1

Indice intérêt légal

Année	taux	Publication
2007	2,95%	JO 21/02/07

Indice de référence des loyers (IRL) :

Année	IRL (en niveau)	IRL(variation annuelle)	Parution INSEE
3 ^{eme} trimestre 2006	106,36	+ 3,19 %	12/01/07

Loyers loi 1^{er} septembre 1948 : Les augmentations au 1^{er} juillet 2006

Les loyers des locations catégories III A, III B, II A, II B et II C régies par la loi du 1^{er} septembre 1948 peuvent être augmentés au maximum :

De 6 % dans l'agglomération parisienne

De 4 % hors agglomération parisienne

De 5 % pour les loyers forfaitaires
(art. 34 loi 1^{er} septembre 1948)

Les loyers des locaux de la catégorie IV ne subissent aucune majoration annuelle légale.

Votre droit, expliqué

Les diagnostics obligatoires

La loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit et l'ordonnance du 8 juin 2005 portant sur la sécurité des occupants permettent au locataire ou au candidat locataire de connaître certaines caractéristiques du bien qu'il prend en location.

Ce texte impose que le bailleur remette à chaque locataire (lors du renouvellement de son bail) et à tout candidat locataire un **document unique dans lequel sont rassemblés tous les constats, états et diagnostics relatifs à la sécurité et à la santé des occupants du ou des biens faisant l'objet d'un contrat de location.**

Ainsi, a-t-il été créé un Dossier de Diagnostics Techniques qui a vocation à regrouper l'ensemble de ces diagnostics.

Le Dossier de Diagnostics Techniques est composé des 3 diagnostics suivants :

- **l'État des Risques Naturels et Technologiques :** entrée en application depuis le 1^{er} juin 2006
- **le Diagnostic de Performance Energétique :** entrée en application le 1^{er} juillet 2007 valable 10 ans
- **le Constat des Risques d'Exposition au Plomb :** entrée en application le 12 août 2008

Cette législation s'applique aux bailleurs mais aussi aux professionnels chargés d'administrer leurs biens.

En conséquence, les propriétaires bailleurs doivent faire réaliser les diagnostics et contrôles suivants :

- réalisation ou mise à jour du dossier de diagnostics techniques
- réalisation et actualisation de l'état des risques naturels et technologiques
- réalisation du diagnostic de performance énergétique

Pour vous assister dans ces différentes démarches, nous pouvons, si vous le souhaitez, vous proposer des entreprises dûment certifiées et assurées pour ces missions, et négocier avec elles des conditions financières avantageuses.

Par ailleurs, nous vous précisons que la loi de finances pour 2006 a introduit une modification importante en matière de revenus fonciers en supprimant la déduction forfaitaire de droit commun de 14% et en la remplaçant par une liste de charges déductibles limitatives, pour leur montant réel.

Ainsi, à compter des revenus fonciers perçus en 2006 imposables en 2007, l'administration fiscale vous autorise dans le cadre de votre déclaration de revenus fonciers n°2044 ligne 224, à déduire pour leur montant réel, toutes dépenses rendues obligatoires par la réglementation telles que les diagnostics relatifs au risque d'exposition au plomb, au DPE ou à l'information des risques naturels et technologiques majeurs.

Espérant vous avoir éclairé sur cette nouvelle réglementation, notre agence FNAIM reste à votre entière disposition pour de plus amples informations.

Votre Administrateur de biens

BELLETOILE IMMOBILIER
1, avenue Gambetta
94704 MAISONS ALFORT Cedex