

Profession Administrateur de biens

VOTRE GÉRANT

Septembre 2010 - N° 11

FNAIM

Droits et devoirs

Entretien des jardins et espaces verts : qui fait quoi ?

Par Dominique TEUMA,
membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

De manière générale, les espaces verts d'une copropriété sont soumis au régime de la copropriété. Dans la mesure où le syndic gère le recrutement du personnel compétent en la matière, le locataire n'a pas à entretenir ces espaces.

Mais, dès lors que le locataire d'un bien dispose personnellement d'un jardin et/ou d'espaces verts, la problématique diffère, et ce dernier doit en assurer l'entretien. Qu'il s'agisse de pelouses, d'allées, de massifs, d'une surface plantée, arborée, voire paysagère, le locataire doit tout mettre en œuvre pour maintenir l'ensemble en bon état.

Ainsi, les pelouses doivent être tondues, les massifs et allées désherbés, les végétaux et haies taillés (aux périodes ne mettant pas en cause la croissance ou la survie des arbres qui les composent).

Quant aux arbres, ils doivent être élagués, afin de ne commettre aucun dommage dans les fils qui fournissent l'électricité ou qui permettent les liaisons téléphoniques. Cela concerne tout particulièrement des

arbres comme le saule. Toutefois, dans le cas d'arbres de très grande envergure, tel qu'un cèdre très âgé, risquant de remettre en cause la sécurité des personnes et des biens, c'est aux propriétaires-bailleurs qu'il revient de couper les branches.

Par ailleurs, le jardin privatif et autres espaces verts dont dispose le locataire doivent faire l'objet d'une description détaillée au moment de l'état des lieux d'entrée de celui-ci. Si des végétaux meurent par défaut d'entretien, ils devront être remplacés (sauf cause majeure, par exemple une sécheresse intense doublée d'une interdiction d'arrosage).

En conséquence, si le locataire désire modifier le jardin, il devra au préalable obtenir l'accord écrit du bailleur.



VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Bon à savoir

Décret du 20 avril 2010, quoi de neuf ?

Par Yvan BERT, membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

Ce décret modifie, sur plusieurs points, le décret sur la copropriété du 17 mars 1967. Il renforce les liens entre le syndic et le conseil syndical et apporte une meilleure information aux copropriétaires, ainsi qu'une plus grande transparence sur les comptes, les impayés et, d'une manière générale, sur la vie de la copropriété.

Il concerne essentiellement :

- ◆ En cas de mutation, lorsque le syndic fait opposition sur le prix de la vente, l'année de référence ne sera plus l'année civile mais l'exercice comptable.
- ◆ Dorénavant, tous les appels de fonds adressés aux copropriétaires rappelleront les dispositions qui précisent que lorsqu'un copropriétaire demande l'inscription d'une question à l'ordre du jour, il doit adresser au syndic le projet de résolution et les documents à joindre à la convocation.
- ◆ En cas de saisie immobilière, il y a l'obligation de faire voter plusieurs résolutions : la décision concernant la saisie immobilière, le montant de la mise à prix et le montant des sommes estimées définitivement perdues.

- ◆ Un compte-rendu des activités du conseil syndical doit être porté à la connaissance des copropriétaires.
- ◆ Un projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire sera adressé préalablement à l'approbation des comptes, celui-ci devra porter la mention « projet ».
- ◆ La mise en concurrence doit être réalisée, non seulement pour les marchés de travaux, mais également pour les contrats de fournitures.
- ◆ L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.
- ◆ Le contrat de syndic doit contenir obligatoirement une date de début de validité et une date d'échéance.
- ◆ Tous les mandataires d'un copropriétaire, à quelque titre que ce soit, doivent notifier leur mandat au syndic pour que ce dernier puisse l'inscrire dans son fichier.
- ◆ Tous les diagnostics techniques font désormais partie des archives du syndicat et peuvent être remis en copie au copropriétaire qui en fait la demande à ses frais.

Actualité

Place à la TNT !

Par Yves CLERC-RENAUD, membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

La télévision connaît son plus grand bouleversement depuis l'apparition de la couleur. En effet, **la réception des chaînes par voie hertzienne va progressivement être remplacée par la télévision numérique terrestre (TNT)**. Le passage au numérique a débuté le 18 novembre 2009 dans le Nord-Cotentin et s'achèvera le 29 novembre 2011 dans le Languedoc-Roussillon. En attendant, le numérique et l'analogique coexistent. Notez que Canal + utilise un calendrier anticipé et aura totalement basculé au tout numérique le 6 décembre 2010.

Pour accompagner les téléspectateurs, l'Etat et les chaînes de télévision ont créé un groupement d'intérêt économique, France Télé Numérique, qui mène campagne auprès du grand public, suivant le déploiement régional du numérique. Sont particulièrement concernés ceux qui captent la télévision avec une antenne râteau ou une antenne intérieure. **Si votre téléviseur a été acheté avant mars 2008, vous devez vous équiper d'un décodeur TNT pour ne pas vous retrouver face à un écran noir le jour où la télévision aura cessé d'émettre en analogie dans votre région.**

En revanche, les téléspectateurs qui reçoivent la télévision par une parabole, le satellite, le câble, une box ADSL, ou la fibre optique ne sont pas concernés. Leur diffuseur satellite, câblo-opérateur ou fournisseur d'accès Internet leur procure un décodeur numérique dont il règle lui-même les différentes chaînes.

◆ Bon à savoir :

Le remplacement des postes de télévision n'est pas obligatoire. Si votre téléviseur est récent (commercialisé après mars 2008), vous n'avez pas à réinvestir. Il est déjà équipé d'un décodeur intégré, appelé tuner TNT. Si votre téléviseur a été acheté entre 1981 et mars 2008, vous devez le relier à un adaptateur TNT. C'est un petit boîtier à connecter au poste par un câble Péritel, et sur lequel vous devez brancher votre antenne. Il est vendu dans des enseignes spécialisées ou des grandes surfaces, à des prix très variables : de 20 à 100 €, suivant la qualité, la marque et les caractéristiques.

Pour plus d'informations, connectez-vous sur : www.tousaunumerique.fr

Attention ! Même avec une télévision récente qui reçoit la TNT ou un poste relié à un décodeur TNT, tous les téléspectateurs devront procéder à un réglage afin de rechercher les canaux de diffusion des chaînes le jour du basculement au numérique.

Chiffres utiles

Indice de référence des loyers (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication J.O.	Variation sur 1 an
2 ^{ème} trimestre 2010	118,26	15/07/2010	+ 0,57 %

Indice du coût de la construction (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication J.O.	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
1 ^{er} trimestre 2010	1508	09/07/2010	+ 0,33 %	+ 8,88 %	+ 34,04 %

Votre Administrateur de biens