



Édito

Mieux informer le copropriétaire

Pour plus de transparence, le volume des informations mises à la disposition des copropriétaires est si important qu'il est parfois difficile de s'y retrouver. Chaque nouveau document a pourtant son utilité pour apprécier la situation financière de la copropriété, l'état de l'immeuble, ses besoins en termes de préservation du bâti, de performance énergétique ou de sécurité.

Mais à quel document vous référer selon l'information que vous recherchez ? Nous vous proposons de faire le point sur la question, dans cette lettre et les suivantes.

Copropriété A chaque document son information

Depuis près de vingt ans, selon les problématiques du moment, le législateur cherche régulièrement à améliorer l'information des copropriétaires. Chaque réforme vient ainsi compléter le dispositif prévu par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.

Mieux suivre la gestion de la copropriété

Pour plus de clarté, le législateur a multiplié les documents remis au copropriétaire dès la convocation de l'assemblée générale annuelle.

La comptabilité de la copropriété facilite le suivi des dépenses courantes et celui des travaux, le budget prévisionnel donne une idée précise des charges à payer sur l'année.

Les états financiers informent l'ensemble des copropriétaires, ou du moins ceux qui savent les décrypter, sur la situation financière du syndicat, les sommes éventuellement dues aux fournisseurs et surtout les charges impayées.

Veiller à la conservation de l'immeuble et économiser l'énergie

Le carnet d'entretien permet de suivre les interventions sur l'immeuble et les gros travaux ainsi que les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs. Indispensable par exemple dans le cadre d'une garantie décennale, c'est un outil

de mémoire, mais pas de prise de décision. Or il est important d'avoir un éclairage technique sur l'état de l'immeuble afin de mieux anticiper les dépenses nécessaires à sa conservation.

Pour répondre à la problématique des travaux de rénovation énergétique et de conservation de l'immeuble, le législateur a donc instauré deux outils complémentaires : le bilan énergétique (audit ou diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif, suivant la taille et l'année de construction de l'immeuble) qui devait être réalisé avant le 1^{er} janvier 2017, et le diagnostic technique global (DTG) pour toute copropriété de plus de 10 ans.

C'est une analyse très complète de l'immeuble pouvant aboutir à une évaluation du coût des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble pour les 10 années suivantes.

Alerter pour prévenir les difficultés

Afin de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, la loi ALUR impose l'inscription de chaque copropriété au Registre National des Copropriétés. Il sera plus facile, pour l'Etat, de repérer et prévenir l'endettement des copropriétés et de réduire le nombre de copropriétés dégradées.

L'immatriculation des copropriétés est effectuée par le syndic mais demeurera à l'usage exclusif des pouvoirs publics.

Les principaux critères pour louer son bien

Depuis quelques années, le législateur s'est attaché à déterminer des normes de confort et de sécurité dans les logements loués. Proposer à la location un logement qui répond à ces spécificités est le gage de pouvoir trouver plus facilement des locataires.

Un logement « décent » est d'une surface habitable d'au moins 9 m² et 2.20 m sous plafond. Il dispose d'un minimum de confort avec un chauffage, une alimentation en eau chaude et froide, un système d'évacuation des eaux usées, une cuisine équipée pour un appareil de cuisson et un évier, des sanitaires séparés de la cuisine. L'installation électrique et/ou de gaz doit être sécurisée.

Le logement loué devra bientôt répondre à un critère de performance énergétique minimale. A compter du 1^{er} janvier 2018, les portes, les fenêtres, les murs et les parois donnant sur l'extérieur devront être suffisamment isolés.

A compter du 1^{er} juillet 2018, le logement devra disposer d'une aération suffisante pour permettre l'évacuation de l'humidité et le renouvellement de l'air.

Avec la mise en place de ces nouvelles normes pensez à faire le point sur l'état de vos biens locatifs. La réalisation de travaux pour mettre un logement aux normes peut paraître une contrainte mais, c'est aussi la meilleure manière de pérenniser votre patrimoine immobilier. Dans le régime réel d'imposition, tous les travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration, sont déductibles de vos revenus fonciers. Et un logement rénové justifie un loyer plus élevé.



Assurance emprunteur, encore plus de souplesse

Depuis la loi Hamon 2014, vous avez la possibilité de changer l'assurance liée à votre crédit immobilier dans les 12 mois qui suivent sa signature. L'article 10 de la loi du 21 février 2017 va plus loin en vous accordant, chaque année, un droit de résiliation.

En pratique, 2 mois avant l'échéance annuelle du contrat, vous prévenez votre banque que vous remplacez votre assurance par un autre contrat plus avantageux financièrement. Attention, ce nouveau contrat doit présenter un niveau de garanties similaires à l'ancien. Sans pouvoir appliquer de frais supplémentaires, la banque vous établira un avenant présentant le nouveau taux annuel effectif (TAEG).

Cette nouvelle disposition s'applique aux prêts conclus depuis le 22 février 2017.

Pour les prêts en cours, elle entrera en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2018.

R I C H T E R
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

Suivez notre actualité sur

[facebook](#) RICHTER GROUPE IMMOBILIER

Local à vélo et à poussette dans une copropriété

Dans bon nombre de copropriétés, il est interdit de parquer les vélos et les poussettes dans les parties communes. Mais que faire d'une grosse poussette et surtout d'un vélo lorsqu'aucun endroit n'est prévu pour les entreposer ? Si la configuration des parties communes le permet, l'idéal est d'installer un local spécifique à cet usage.

Comment installer un local à vélo ou à poussette dans la copropriété ?

La décision de créer un local spécifique ou de transformer une partie commune en local à vélo ou à poussette doit être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les copropriétaires, en décident la réalisation à la majorité de l'article 25 (majorité absolue).

S'il est prévu de construire un local, il faudra faire une déclaration de travaux (local de moins de 20 m²) ou déposer un permis de construire (local de plus de 20 m²).

Quels sont les avantages d'un local à vélo ou à poussette ?

Cet équipement valorise la copropriété dans son ensemble. Il peut être déterminant dans la décision d'achat ou de location de jeunes parents qui pourront ranger en toute sécurité la poussette, les trottinettes et les vélos des petits et des grands.

C'est un équipement d'avenir. D'ailleurs, depuis 2012, il est obligatoire pour les constructions neuves d'au moins deux logements. Avec l'avènement des vélos électriques, de plus en plus de personnes se déplacent en deux roues.