

Confidences Immobilières

JANVIER > MARS 2015

ÉDITORIAL

Valeur ajoutée, confiance et dialogue

En définissant de nouvelles obligations pour les professionnels de l'immobilier afin de « renforcer la formation, la déontologie et le contrôle », la loi ALUR ne fait que confirmer les bonnes pratiques auxquelles La Gérance de Passy a toujours été attachée. Elle crée une carte professionnelle spécifique de syndic de copropriété et renforce le rôle du garant et la surveillance qu'il exerce sur la gestion financière du syndic, soulignant ainsi l'expertise du métier de syndic et les responsabilités qui lui sont attachées. Mais des contraintes alourdissent considérablement le travail du syndic alors que le législateur cherche à encadrer les prestations, souvent au mépris des notions de service et de valeur ajoutée.

La gestion d'une copropriété nécessite une connaissance approfondie de l'immeuble et de ses besoins, mais aussi de ses copropriétaires et de leurs attentes. Rien ne vaut la relation de confiance renforcée au fil du temps et un dialogue constructif entre le conseil syndical et le syndic. En 2015, nos équipes seront à votre écoute pour vous assurer, comme toujours, le meilleur service.

Nous vous souhaitons nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année qui s'annonce.

Bernard MAUBERT

Des exigences accrues pour les professionnels de l'immobilier

Avec la publication des décrets d'application de la loi ALUR, les nouvelles obligations imposées aux copropriétés et à leur syndic se précisent.

Un compte bancaire séparé pour la copropriété

A compter de mars 2015, et à la fin du mandat en cours, chaque copropriété de plus de 15 lots principaux devra avoir son propre compte bancaire séparé et non pas un sous-compte dans le compte du syndic. Outre l'ouverture des comptes, cette obligation implique autant de chèquiers et d'ordres de virement à gérer. Pour La Gérance de Passy, la mise en place des comptes bancaires séparés a demandé l'embauche d'une personne supplémentaire à temps plein pour s'occuper des ouvertures de comptes bancaires et d'une autre

personne supplémentaire pour les rapprochements bancaires mensuels.

Un pré-état daté remis à la promesse de vente

Obligatoirement remis à l'acquéreur lors de la signature du compromis ou de la promesse de vente, le « pré-état daté » ne remplacera pas l'état daté adressé au notaire avant la signature définitive. Bien que souvent minimisé, ce document n'est pas qu'un simple formulaire à remplir, mais un travail de rigueur pour le syndic car il engage sa responsabilité vis-à-vis du vendeur, de l'acquéreur et du syndicat des

copropriétaires. Etant donné le délai d'au moins 3 mois écoulé entre le compromis et l'acte de vente, les données devront être actualisées avec précision car entre temps, une assemblée générale aura pu voter un nouveau budget ou des travaux et la situation du vendeur vis-à-vis de la copropriété aura pu changer, par exemple s'il n'a pas payé son dernier trimestre de charges ou au contraire a apuré ses dettes.

Un nouveau type de contrat de syndic

Un décret doit définir la liste des prestations particulières devant être incluses dans le

La Gérance de Passy soutient la candidature de Paris à l'Exposition Universelle 2025

L'histoire de La Gérance de Passy est étroitement liée à celle de l'Exposition Universelle. Dès 1898, la société proposait la construction de logements pour les exposants et visiteurs de l'Exposition Universelle de 1900. Les immeubles de la rue et du Square de l'Alboni en sont un témoignage.

Tout naturellement, La Gérance de Passy soutient donc la candidature du Grand Paris à l'Exposition Universelle 2025. Le symbole est d'autant plus fort que La Gérance de Passy fêtera ses 118 ans d'existence en 2016, quand sera dévoilé le nom de la ville accueillant l'exposition.

Détecteurs de fumée, l'échéance approche

A compter du **8 mars 2015**, chaque logement devra être équipé d'au moins un détecteur autonome de fumée normalisé. L'article 3 de la loi ALUR a modifié les modalités prévues par la loi du 9 mars 2010 et c'est désormais au **propriétaire du logement**, et non plus à « l'occupant », d'installer le ou les détecteurs.

Pour que les syndicats de copropriétaires soient en conformité avec cette obligation, La Gérance de Passy a négocié un tarif unique de 37 € TTC pour la fourniture et la pose d'un détecteur de fumée dans les loges des gardiens.

Suite de l'article ►►►

forfait de gestion courante, sur le principe du « tout sauf » afin de limiter les facturations supplémentaires. Depuis avril 2014, La Gérance de Passy a anticipé le décret et mis en place un contrat forfaitaire qui inclut les honoraires de base, les frais de

tenue d'AG, les frais de location de salle dans ses locaux et les frais de photocopies. Le contrat-type à venir devrait donc être assez proche de celui déjà appliqué.

Les nouvelles règles pour donner congé au locataire

Le délai de préavis applicable au congé donné par le bailleur est habituellement de six mois.

Cependant, la loi ALUR impose aux propriétaires des règles plus strictes pour reprendre un logement en cours de location ou occupé lors de l'acquisition. Désormais, tout congé pour vente n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours, tout congé pour reprise n'est autorisé qu'au terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après

l'acquisition, après un délai de deux ans. L'acquéreur devra ainsi attendre au moins 3 ans pour donner congé à l'occupant.

Le bailleur qui veut récupérer le logement pour lui-même ou un proche devra attendre au moins 2 ans. Sous peine de nullité, le congé pour reprise doit mentionner le lien de parenté entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise et le propriétaire doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise du logement.

Le gaz au meilleur prix pour la copropriété

La fin des tarifs réglementés du gaz oblige désormais la copropriété à souscrire un contrat au prix du marché. Encore faut-il détecter l'offre qui présente les meilleurs avantages.

Pour aider ses copropriétés à réduire leurs dépenses de chauffage au gaz, la Gérance de Passy a organisé une consultation auprès de 8 fournisseurs de gaz sur les 17 présents actuellement en France. Les économies obtenues sont de l'ordre de 20 % en moyenne par rapport au tarif réglementé.



La Gérance de Passy

64, rue du Ranelagh - CS 91646

75016 PARIS

Tél : 01.44.30.85.00

Fax : 01.40.50.37.07

Courriel : courriers@gerancedepassy.com

Internet : www.gerancedepassy.com

Immo Balzac

14, avenue de l'Opéra

75001 PARIS

Tél : 01.42.60.41.05

Fax : 01.42.61.46.17

Courriel : courriers@immo-balzac.fr

Internet : www.immo-balzac.fr