

Confidences immobilières

JANVIER > MARS 2017

ÉDITORIAL

Un registre pour les copropriétés

A grand renfort de communication, le registre des copropriétés a été officiellement mis en place au 1^{er} novembre 2016. Il revient désormais aux syndicats d'y inscrire les copropriétés dont ils assurent la gestion et de procéder aux mises à jour, chaque année après l'approbation des comptes et lors de tout événement de la copropriété, tel qu'un ravalement ou des travaux importants. L'immatriculation des copropriétés est l'une des nouvelles obligations instaurées par la loi ALUR. Elle se fera en trois temps. Au 31 décembre 2016, les copropriétés de plus de 200 lots principaux devront être immatriculées au Registre des copropriétés. Les copropriétés de plus de 50 lots seront immatriculées en 2017, celles de moins de 50 lots devront l'être en 2018. Tout cela représente une charge de travail non négligeable, assurée par un personnel supplémentaire spécialement formé mais, dès novembre, La Gérance de Passy était prête.

Bernard MAUBERT

Le point sur l'immatriculation des copropriétés

L'immatriculation des copropriétés est entrée en vigueur fin 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux. En 2017 viendra le tour des copropriétés de 50 à 200 lots et en 2018 de celles de moins de 50 lots. Le registre des copropriétés est placé sous la responsabilité de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Les modalités de mise en œuvre ont été précisées par le décret du 26 août 2016 et l'arrêté du 10 octobre 2016.

Les syndicats doivent immatriculer les copropriétés qu'ils gèrent. En revanche, l'immatriculation initiale des nouvelles copropriétés est effectuée par les notaires, mais les syndicats assureront toutes les mises à jour ultérieures. Cette immatriculation est obligatoire et assortie de sanctions, pour le syndic (astreinte de 20 € par lot et par semaine de retard) et pour les copropriétaires qui seraient privés de toute possibilité de subvention (Anah, éco-prêt, etc.).

Un outil pour suivre l'état des copropriétés

L'objectif du Registre des copropriétés est de permettre aux pouvoirs publics d'identifier plus rapidement les copropriétés en difficultés afin d'agir plus vite. L'arrêté du 10 octobre 2016 a précisé

les informations à déclarer lors de l'immatriculation initiale de la copropriété. Elles concernent tout d'abord l'**identification du syndicat** des copropriétaires (nom, adresse, date de création, nombre de lots) ainsi que les **procédures**, judiciaires ou administratives, dont la copropriété fait éventuellement l'objet.

Les **données essentielles relatives à la gestion et aux comptes** de la copropriété (budget prévisionnel, comptes et annexes) devront être actualisées chaque année. Elles permettront notamment de connaître et de suivre l'évolution des impayés de charges, de la trésorerie disponible et des dettes éventuelles de la copropriété.

Les données techniques essentielles relatives à l'**état de l'immeuble** seront, elles aussi, actualisées au fil des événements.

Un accès limité aux informations du registre

Le décret du 26 août 2016 précise les conditions de publicité et de consultation du registre. Les informations sont réservées aux pouvoirs publics chargés de la politique de l'habitat et de la lutte contre l'habitat indigne. Les syndicats et administrateurs provisoires auront accès à l'ensemble des données uniquement pour les copropriétés dont ils sont les représentants légaux. Seules les données sur l'identification des copropriétés seront publiques et accessibles sur internet via un annuaire qui devrait être créé à partir du 1^{er} juillet 2017. Cependant, une fiche synthétique sera destinée aux acquéreurs et obligatoirement annexée à toute promesse de vente ou compromis de vente à compter du 1^{er} janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 200 lots.

Fonds travaux

L'obligation, instaurée par la loi ALUR, de constituer un fonds travaux est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017. Chaque copropriétaire doit participer à cette épargne obligatoire destinée à financer des travaux à venir, votés en assemblée générale. La cotisation annuelle représente au minimum 5 % du budget prévisionnel. Elle est appelée en quatre fois au début du trimestre, en même temps que les charges. Le fonds travaux est placé sur un compte séparé, l'épargne et ses intérêts étant définitivement acquis à la copropriété.

Diagnostic technique global

Créé par la loi ALUR, le **diagnostic technique global de la copropriété (DTG) est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 pour les immeubles de plus de 10 ans.** Le syndic doit inscrire la question de sa réalisation à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui se prononcera à la majorité simple (article 24).

Ce nouveau diagnostic a pour objectif d'informer les copropriétaires sur l'état de l'immeuble et les améliorations possibles. Il intégrera également l'audit ou diagnostic de performance énergétique et facilitera l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Anticiper le risque de loyers impayés

Les temps ont changé. La baisse du pouvoir d'achat et les menaces sur l'emploi fragilisent les locataires, mais aussi leurs garants. La sélection vigilante du locataire et la caution d'un tiers ne suffisent plus pour se protéger contre le risque de loyers impayés. Le recours à un assureur offre une plus grande sécurité pour le propriétaire bailleur, mais la loi interdit désormais de cumuler caution et assurance.

Un choix pertinent pour préserver la rentabilité de votre bien

Avec l'assurance loyers impayés, **le propriétaire bailleur est certain d'être indemnisé selon les conditions prévues au contrat**, sous réserve de respecter les modalités et délais pour déclarer la défaillance du locataire, et l'assureur est présent dans toutes les démarches

jusqu'à l'expulsion du locataire et la récupération des clés. Autre avantage, le coût de cette assurance est **fiscalement déductible de vos revenus locatifs.**

La Gérance de Passy a négocié pour ses clients des contrats au plus juste prix, assortis de garanties pouvant être étendues, par exemple en cas de détériorations et d'éventuels frais de contentieux. Parlons-en.

Nouvelle consultation sur le prix du gaz

Nous avons, comme en 2014, procédé à une consultation auprès de plusieurs fournisseurs pour l'ensemble de nos copropriétés équipées d'un chauffage collectif gaz. 6 ont répondu, à savoir : ENGIE, GAZ EUROPEEN, EDF, ENI, UNIPER et ANTARGAZ. DIRECT ENERGIE et TOTAL n'ont pas souhaité répondre à cet appel d'offres.

Les modalités de cette consultation ont été les suivantes : Tarif fixe / Durée du contrat : 2 années / Prise d'effet : 1^{er} décembre 2016.

Les propositions des 6 fournisseurs ont été établies sur la base de la même CAR (consommation annuelle de référence) afin de faciliter la comparaison des offres.

Le résultat de cette consultation est le suivant :

Prix en baisse de 10 % à 15 % en moyenne par rapport au montant payé en 2015 (à consommation égale).

GAZ EUROPEEN, ENGIE et ANTARGAZ ont proposé les meilleures conditions tarifaires et se sont partagés 95% des contrats.



La Gérance de Passy
64, rue du Ranelagh - CS 91646
75016 PARIS
Tél : 01.44.30.85.00
Fax : 01.40.50.37.07
courriers@gerancedepassy.com
www.gerancedepassy.com



Immo Balzac
64, rue du Ranelagh
75016 Paris
Tél : 01.42.60.41.05
Fax : 01.42.61.46.17
courriers@immo-balzac.fr
www.immo-balzac.fr



Stagim
64, rue du Ranelagh
75016 Paris
Tél : 01.42.60.41.05
Fax : 01.42.61.46.17
courriers@immo-balzac.fr
www.immo-balzac.fr