

Confidences immobilières

AVRIL > JUIN 2017

ÉDITORIAL

L'envoi des recommandés par voie électronique à l'ordre du jour

Depuis le 24 octobre 2015, le syndic a la possibilité d'envoyer aux copropriétaires, en recommandé par voie électronique, différents documents tels que les convocations aux AG, les procès-verbaux, les relances pour les recouvrements de charges, la notification de certains actes comme les actes notariés par exemple.

Cependant un accord préalable et écrit doit être donné au syndic par chaque copropriétaire qui décide d'accepter pour lui-même le mode de notification par voie électronique.

La Gérance de Passy a donc mis à l'ordre du jour des assemblées générales de 2017, la possibilité de vous manifester en AG afin de donner votre autorisation pour l'envoi des documents en recommandé par voie électronique à compter du 1^{er} janvier 2018.

Vous pouvez toutefois donner votre autorisation en nous écrivant directement soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par lettre recommandée électronique (LRE). Sachez que votre choix ne vous engage pas de manière irréversible.

A partir du 1^{er} janvier 2018, la Gérance de Passy enverra donc, aux copropriétaires qui en auront fait la demande, les documents recommandés par voie électronique, de manière sécurisée, avec preuve d'envoi, traçabilité et accusé de réception.

Cela vise à faciliter la communication en copropriété. Plus besoin d'aller au bureau de poste le samedi matin ! Cela réduit aussi le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires.

Bernard MAUBERT

Avez-vous exploré toutes nos innovations ?

Les nouvelles technologies impactent tous les métiers de services, le nôtre compris. Nous avons mis le numérique au service de nos méthodes pour mieux communiquer avec vous. En 2016, un extranet a été mis en place pour tous nos clients. Ces innovations sont de vraies richesses pour améliorer notre métier. N'hésitez pas à les utiliser !

Votre appel de provisions par mail

Nous vous rappelons que vous pouvez, par simple envoi d'un mail à votre gestionnaire, demander à recevoir vos appels de fonds de manière numérique.

A la réception de votre message, il sera tenu compte de votre demande lors du prochain trimestre.

Un espace client à votre disposition

Cet espace sécurisé est utilisable 24h/24 et 7j/7. Nous vous rappelons que l'accès à votre espace personnalisé se fait grâce à l'identifiant et au mot de passe qui figurent sur chaque document comptable que nous vous envoyons.

Vous pouvez consulter votre situation comptable, retrouver vos appels de charges et tous les documents complémentaires relatifs à vos biens tels que les convocations, les procès-verbaux des assemblées générales, le règlement de copropriété et les diagnostics des parties communes.

Le paiement en ligne

L'espace client est aussi interactif. Il vous permet d'accéder au paiement 100 % en ligne sans frais.

Ce mode de paiement, conforme à la norme SEPA (*Single Euro Payments Area ou Espace unique de paiement en euros*), vous décharge de toute préoccupation matérielle : rien à poster, pas de risque d'oubli.

Il offre une alternative simple et sécurisée au règlement par carte bancaire. En quelques clics, vous pourrez effectuer en ligne le paiement de vos charges de copropriété ou loyers, directement à partir de votre ordinateur ou de votre tablette.

La mise en place de ce « e-paiement » est à ce jour disponible pour les clients de La Gérance de Passy et très prochainement pour ceux d'Immo Balzac.

Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toutes précisions.

Pensez à mettre en place votre prélèvement SEPA !

L'individualisation des frais de chauffage

En application de la loi relative à la transition énergétique (17 août 2015), tous les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif doivent, lorsque cela est techniquement⁽¹⁾ et économiquement possible, comporter une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement afin d'en maîtriser le coût.

La question de l'individualisation des frais de chauffage doit être mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale avec la communication des devis qui s'y rapportent.

Les appareils de mesure peuvent être, selon les configurations, des compteurs thermiques placés à l'entrée des logements ou des répartiteurs de frais de chauffage placés sur chaque radiateur. Les répartiteurs sont particulièrement adaptés aux réseaux de distribution d'eau chaude verticaux.

Avant toute installation de ces appareils de mesure, chaque occupant doit disposer de robinets thermostatiques afin de pouvoir réguler sa consommation personnelle dans chaque pièce.

La mise en place de la réglementation se fait selon un calendrier précis : en mars 2017 au plus tard pour les bâtiments présentant des consommations de chauffage supérieures à 150 kWh/m²/an ; en décembre 2017 pour des consommations comprises entre 120 kWh/m²/an et 150 kWh/m²/an ; en décembre 2019 pour des consommations inférieures à 120 kWh/m²/an.

La loi précise que l'installation incombe au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires. Des contrôles sont prévus, assortis de sanctions en cas d'infraction (amende pouvant aller jusqu'à 1500 € par an et par logement jusqu'à ce que l'immeuble soit conforme à la réglementation en vigueur).

(1) Il n'est par exemple pas possible de mesurer la chaleur individuellement pour les immeubles à chauffage au sol, à chauffage à vapeur, à chauffage par air.

A savoir pour la location de meublés touristiques

La location saisonnière est considérée comme un changement d'usage du logement. A Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, le bailleur doit **faire une déclaration en préfecture ou en mairie** et obtenir une autorisation préalable avant toute mise en location d'un logement meublé pour une durée inférieure à un an (à la nuitée, à la semaine ou au mois).

L'affectation commerciale du local doit aussi être **autorisée par le règlement de copropriété** qui précise la destination de l'immeuble. Ainsi, de nombreux immeubles de standing ont « une clause d'habitation bourgeoise » et, dans ce cas, l'immeuble est seulement destiné à l'habitation. Elle exclut toute activité commerciale.

Par ailleurs, à compter de 2017, les revenus tirés d'une activité de **location meublée occasionnelle ou habituelle**, que le logement soit loué directement ou indirectement, relèveront tous de la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

La Gérance de Passy est à votre service en matière de location et de gestion locative

Bénéficiez de notre compétence

Nous sommes au cœur des immeubles que nous gérons.

La connaissance des loyers pratiqués et du montant des charges nous permet d'estimer au plus juste le loyer de votre bien et de le justifier.

Appuyez-vous sur notre expérience

Rédaction des baux, conseils sur les travaux, assurance garantissant les impayés, conseils pour vos déclarations fiscales, défense de vos intérêts.

Profitez d'une relation privilégiée avec nous.

Vous êtes notre client au-delà de l'opération de location.

Nous apportons une attention particulière au choix du locataire, et au suivi de la location. Tout est fait pour que cela se passe au mieux et que vous puissiez tirer de votre patrimoine le rendement que vous êtes à même d'en attendre.

N'hésitez pas à prendre contact avec notre service location et gérance.

Flora PEZZI

Tél. : 01.53.04.39.16

E-mail : fpezzi@gerancedepassy.com



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