

Confidences immobilières

JUILLET > SEPTEMBRE 2017

ÉDITORIAL

Encore plus d'informations sur votre Espace Client !

Copropriétaires, nombreux sont les documents que vous avez maintenant pris l'habitude de trouver sur l'extranet client avec la possibilité de les télécharger : les contrats de votre immeuble, le règlement de copropriété avec leurs modifications, les diagnostics des parties communes, les procès-verbaux des assemblées générales et bien sûr votre situation comptable personnelle dont vos appels de charges.

Dorénavant, et ce, à partir de l'exercice 2017, tout membre du conseil syndical peut accéder aux factures concernant l'immeuble.

L'enrichissement de votre espace-client est là pour contribuer à toujours plus de services, plus de transparence, plus de qualité dans nos prestations.

Très bon été !

Bernard MAUBERT

Le pré-état daté et l'état daté

La loi Alur de 2014 renforce l'information des acheteurs d'un bien en copropriété en créant une obligation d'information dès la signature du compromis de vente. Cet ensemble de documents est appelé le pré-état daté. L'état daté existe lui depuis 1967. Ce document est obligatoire pour la signature de l'acte de vente.

Quand et comment doit être transmis le pré-état daté ?

Le pré-état daté n'est pas en soi un document juridique. C'est un ensemble d'informations qui doivent être fournies par le vendeur à l'acquéreur. Le vendeur peut réunir lui-même ces informations qu'il possède déjà. En réalité, de nombreux vendeurs préfèrent s'adresser à leur syndic pour éviter toute erreur dans la remise des documents.

Depuis l'ordonnance ministérielle du 27 août 2015, le pré-état daté doit être remis à l'acquéreur, au plus tard lors de la signature du compromis de vente. A défaut, le délai de rétractation ne court qu'à partir du lendemain de la remise des documents.

L'acquéreur doit attester par écrit qu'il a reçu les documents. S'il l'accepte, ils peuvent être remis sous forme dématérialisée.

La date des informations mentionnées dans le pré-état daté est celle de la date

de clôture du dernier exercice comptable précédant la vente. Les montants n'ont pas à être actualisés.

Les informations contenues dans le pré-état daté

Les informations contenues dans le pré-état daté permettent au futur acquéreur de s'engager en toute connaissance de cause. Les documents constituant le pré-état daté sont prévus par l'article L 721-2 du code de la construction et de l'habitation. Ils comprennent les informations administratives et financières relatives à la copropriété (règlement de copropriété, carnet d'entretien, procès-verbaux des trois dernières assemblées générales, fiche de synthèse de l'immeuble, dossier de diagnostic technique, montant des charges payées durant les deux années précédant la vente, montant de la part du fond travaux, sommes dues par le vendeur et celles qui seront dues par l'acheteur, état des impayés de charges et de la dette due aux fournisseurs).

L'état daté fait le bilan des charges attachées au lot vendu

L'obligation d'informer l'acheteur est prévue par le décret du 10 juillet 1967. L'état daté est obligatoirement réalisé par le syndic à la demande du vendeur ou du notaire. Il est facturé au vendeur au titre des prestations particulières.

Ce document fait le point sur la situation des comptes du vendeur et informe l'acheteur du montant des charges qu'il aura à payer.

Pour le vendeur, il indique les sommes restant dues à la date de la vente ou les avances qui doivent lui être remboursées.

Pour l'acheteur, il indique les montants des provisions pour charges prévues au budget prévisionnel et des provisions restant dues pour les travaux déjà votés, le montant des avances de trésorerie, la somme des charges pour les deux derniers exercices.

Local à vélo et à poussette dans une copropriété

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 décidant 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).

Les aides de la Ville de Paris pour l'installation d'un local à vélo ou poussette

Depuis 2015, la Ville de Paris verse une aide financière aux copropriétés désirant s'équiper d'un abri à vélo sécurisé dans les cours intérieures ou les locaux communs. Cette subvention représente 50 % du montant total des travaux TTC d'installation ou d'équipement, plafonné à 2 000 €. La convention doit être demandée à la mairie.

La performance énergétique, nouveau critère de décence pour les logements loués

Le décret du 9 mars 2017, publié au JO le 11 mars 2017, intègre la performance énergétique minimale aux critères de décence pour qu'un logement puisse être loué.

A compter du 1^{er} janvier 2018, le logement doit être protégé contre les infiltrations d'air parasite. Les portes et les fenêtres, les parois et les murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés doivent être munies de portes et de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes.

A compter du 1^{er} juillet 2018, le logement doit permettre une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et éventuellement de ventilation doivent être en bon état et permettre une évacuation de l'air et de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Le décret ne fixe pas de normes chiffrées minimums à respecter. Un logement est reconnu comme étant énergétiquement décent en raison des qualités propres à sa conception : isolation et ventilation suffisantes. Ces critères s'ajoutent à ceux prévus par le décret du 30 janvier 2002 qui détermine les caractéristiques d'un logement décent.

L'opération Tranquillité-Vacances

Lors de votre dernière assemblée générale de copropriétaires, il vous a été proposé de voter l'autorisation, pour la police ou la gendarmerie, d'effectuer des rondes aléatoires de surveillance dans les parties communes de votre immeuble pendant l'été afin de prévenir des tentatives d'effraction et de vol dans les appartements.

Pour tous les immeubles qui ont voté positivement (à la majorité de l'article 25) l'opération Tranquillité-Vacances, votre gestionnaire a établi un dossier auprès de la gendarmerie en y joignant une copie du procès-verbal de l'AG afin que les rondes par les forces de l'ordre soient effectives pendant cet été.

Travaux d'accessibilité et refus de l'immeuble

Lorsqu'un établissement recevant du public (ERP), comme un cabinet médical ou d'avocat, est installé dans une copropriété, les travaux modifiant les parties communes doivent être autorisés par l'assemblée générale. Si celle-ci refuse les travaux, le propriétaire ou l'exploitant de l'ERP bénéficie d'une dérogation de plein droit lorsque l'établissement existe dans la copropriété au 24 septembre 2014. L'administration ne peut exiger d'autres pièces justificatives que le procès-verbal de l'assemblée générale.

Le propriétaire ou l'exploitant de l'ERP n'est pas dispensé pour autant de faire réaliser les travaux d'accessibilité pour l'intérieur de ses locaux. Si la dérogation ne concerne que le handicap moteur, il peut demander une dérogation au motif d'une « rupture de la chaîne de déplacements ». Mais il doit prendre toutes les mesures d'accessibilité pour les autres handicaps.

Réponse ministérielle du 6 avril 2017



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