

Pas de nouvelles, que des rappels !

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Les deux dernières années ont été très riches en modifications de toute nature pour ce qui touche de la vie des immeubles. Nous nous en sommes faits l'écho dans cette Lettre. De très nombreux autres textes sont attendus au cours des prochains mois.

Certains auteurs ont estimé que pas moins de 85 décrets verraient le jour en 2016 au titre de la seule loi du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) !

Avant l'emballage annoncé, il nous a semblé utile de faire un point sur les aspects marquants des réglementations mises en place au cours des deux dernières années, changements qui ont beaucoup impacté le fonctionnement de la vie juridique et de l'organisation des immeubles...

Pour une fois, nous évoquerons donc des rappels plus que des nouvelles !

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

Loiselet & Daigremont soutient Huntington France :

Depuis plus de 10 ans, Loiselet & Daigremont soutient l'action de l'Association Huntington France, qui lutte, aux côtés des malades, des familles, des médecins, des chercheurs et de tout le personnel médical, contre la chorée de Huntington, maladie orpheline, neurodégénérative, autrement appelée « Danse de Saint-Guy ».

À l'occasion des vœux 2016, tous les copropriétaires inscrits sur LoDaWeb ont reçu une carte de vœux électronique avec une invitation à cliquer sur un bouton. Pour chaque clic, nous nous engageons à verser 2 € à l'association. Nous avons enregistré pas moins de 5 367 clics !

Le 15 février dernier, Philippe Loiselet, Directeur général de Loiselet & Daigremont, a donc remis un chèque de 10 734 € à Marc Issandou, Président de l'Association Huntington France, en présence de plusieurs membres du conseil d'administration de l'association. Cette somme permettra la mise en œuvre d'un nouveau programme de recherche contre la maladie.

Vous pouvez aussi soutenir les efforts de lutte contre cette maladie orpheline en envoyant vos dons :

Association Huntington France

44, rue du Château des Rentiers - 75013 PARIS



Pour en savoir plus sur la maladie et l'association :

www.huntington.fr

Pas de nouvelles, que des rappels !

■ LES COMPTES BANCAIRES SÉPARÉS...

Mesure phare de la loi ALUR en copropriété, la généralisation des comptes bancaires en copropriété est devenue obligatoire depuis mars 2015.

Au cours des mois qui ont précédé, une équipe spécifiquement dédiée à cet effet (comptabilité, informatique et contrôle interne) a procédé à l'ouverture d'un compte bancaire séparé pour chacune des copropriétés dont nous assurons la gestion. Nous avons choisi de ne pas mettre en œuvre la dispense possible dans certains immeubles : la juxtaposition des deux systèmes aurait été source inutile de risques et d'erreurs.

Cette nouveauté a entraîné un travail de mise en place gigantesque, mais l'opération a été menée à son terme dans les délais. Chaque copropriété dispose désormais d'un compte bancaire séparé, ouvert à son nom.

L'exploitation comptable du nouveau système est en production : tous les règlements sont affectés sur chaque compte, ce qui pose parfois des problèmes pour les copropriétaires qui disposent d'appartements dans plusieurs résidences. De la même façon, les règlements aux fournisseurs sont opérés immeuble par immeuble. Il n'est plus possible, en effet, d'utiliser les paiements groupés destinés aux principaux opérateurs (EDF, compagnies de fourniture d'eau, organismes sociaux, Trésor Public, etc...).

Espérons que ce système apportera, à ceux qui en ont souhaité la généralisation, les effets attendus. Nous pensons, pour notre part, qu'il aura inutilement alourdi les coûts et modes de fonctionnement des copropriétés.

■ LE FONDS DE TRAVAUX...

Nous sommes souvent interrogés, depuis le début de l'année, à propos de la création et du vote du fonds de travaux en copropriété. La loi ALUR, a, en effet, prévu que toutes les copropriétés devront constituer, à partir de 2017, un fonds de travaux, alimenté par une « cotisation » qui ne pourra être inférieure à 5 % du budget de fonctionnement de la copropriété. Toutes les copropriétés (d'habitation) sont concernées par cette obligation, sauf :

- les immeubles neufs pendant leurs cinq premières années d'existence,
- les copropriétés de moins de dix lots (moins de quatre appartements en pratique), ou celles dont le diagnostic technique global (pour autant qu'il ait été déjà réalisé) fait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des dix prochaines années.

Si les assemblées générales pourront voter une cotisation plus élevée que les 5 % prévus, elles ne pourront pas voter moins. Les sommes ainsi recueillies seront placées sur un compte spécifique et seront utilisées :

- pour financer tous les travaux votés par les assemblées générales, à l'exception des travaux de maintenance,
- pour financer, sur décision de l'assemblée générale, des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, réalisés en urgence,
- dans le cas de copropriété en difficulté, pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété, ou pour assurer le maintien de la gestion courante.

Les budgets 2017 seront donc, dans la très grande majorité des cas, augmentés de 5 % au titre de la création et de l'alimentation de ce fonds de travaux. Ces budgets étant votés en 2016, une discussion sur l'opportunité de le prévoir, dès cette année, sera certainement nécessaire. Sinon, le risque existe pour que cette hausse soit concentrée sur les seules provisions appelées après les assemblées générales de 2017, donc un montant sensiblement plus élevé pour ces derniers appels...

■ AUDITS ET RFC

C'était le sujet de notre Lettre datée de Janvier 2016. Les copropriétés dotées du chauffage collectif doivent voter, dès cette année, la réalisation d'un audit de performance énergétique et, lorsque cela est techniquement possible, l'installation de Répartiteurs de Frais de Chauffage (RFC).

Sans revenir sur les audits, qui ne semblent pas poser de problème majeur, signalons qu'un débat semble s'instaurer (médias, politiques) sur l'utilité et l'équité des répartiteurs de frais de chauffage. Nous ne voulons pas prendre part à une quelconque polémique. Par contre, il nous semble de notre devoir de rappeler que l'individualisation des frais de chauffage dans les logements collectifs est prévue par la loi de transition énergétique et, pour une fois, des sanctions lourdes ont été prévues en cas de non-respect de cette obligation.

Limitons-nous, ici, à rappeler qu'une copropriété qui déciderait de ne pas installer ces répartiteurs prendrait un risque majeur. La loi prévoit, en effet, une amende qui peut aller jusqu'à 1 500 € par an et par logement, jusqu'à la mise en place de ces dispositifs. Un risque qui devrait décider les plus réticents...

■ IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS...

La loi ALUR a également prévu que les copropriétés devraient être immatriculées, comme le sont les entreprises. L'obligation d'immatriculation sera progressive et commencera à la fin de cette année (31 décembre 2016), par les immeubles de plus de 200 logements.

Sur un plan pratique, la démarche incombe aux syndicats, qui seront chargés de transmettre à l'administration en charge du registre des immatriculations, les informations (nombreuses) nécessaires à la mise en place et à la tenue de ce registre.

Les programmes informatiques de la profession devront être modifiés pour permettre la transmission des données. Dans les faits, une fois les programmes adaptés, il est probable que nous procéderons à l'immatriculation de toutes les copropriétés dont nous avons la charge, en même temps que les plus importantes.

Nous sommes actuellement en discussion avec les services du ministère du Logement, chargés de cette question, dans le cadre de la rédaction des textes juridiques et techniques liés à cette nouvelle obligation.

■ DES EXTRANETS POUR LES COPROPRIÉTÉS...

La loi ALUR a instauré une obligation, à compter du 1^{er} janvier 2015, « de mettre à disposition des copropriétaires un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés », sauf décision contraire de l'assemblée.

Cette obligation n'a été une nouveauté, ni pour Loiselet & Daigremont, ni pour ses clients : LoDaWeb, l'extranet de votre copropriété, existe depuis 2012 !

Depuis maintenant plus de quatre ans, chaque copropriétaire dispose d'un espace personnel sur lequel il peut retrouver et télécharger les documents de sa copropriété : compte individuel, comptes de la copropriété, règlement de copropriété, documents relatifs aux assemblées générales (convocations, procès-verbaux), appels de fonds, suivi des sinistres, etc. Vous pouvez par ailleurs, communiquer directement avec l'équipe chargée de la gestion de votre immeuble (gestionnaire, assistante, comptable, responsable d'agence ou collaborateurs des pôles spécialisés dans les ventes, le contentieux ou les assurances)... Et bien d'autres choses encore...

Comme le prévoit le texte, les membres des conseils syndicaux disposent d'un accès vers des documents plus techniques, comme le suivi des interventions ou les demandes de devis.

Qu'ils soient ou non membres du conseil syndical, tous les copropriétaires peuvent régler leurs charges sur LoDaWeb, par prélèvement SEPA ponctuel ou récurrent.

Il est enfin possible de s'inscrire pour recevoir ses appels de fonds par voie dématérialisée.

LoDaWeb est un outil précieux pour le fonctionnement des copropriétés, qui permet à chaque copropriétaire de trouver les informations de sa copropriété, de les télécharger, et de communiquer avec son équipe de gestion.

LoDaWeb évoluera dans les prochains mois avec la mise en place d'une application pour smartphone permettant de déclarer un incident dans son immeuble et d'en suivre le traitement par nos équipes.

■ PLUS DE RAPPELS, DES MISES EN DÉMEURE...

Depuis le début de cette année, le système des rappels et mises en demeure a évolué pour les copropriétaires en retard pour le paiement de leurs charges. Conséquence de la mise en place du contrat unique de syndicat, la lettre de rappel avant mise en demeure, en cas de non-paiement, a disparu.

Désormais, la lettre de mise en demeure est envoyée trois semaines après la date d'échéance fixée par l'assemblée générale, sans lettre de rappel préalable. Cette formule, qui coûtera plus cher aux retardataires, garantit mieux les intérêts du syndicat des copropriétaires. En effet, la mise en demeure fixe une date certaine, ce que ne fait pas la simple lettre de rappel. Une dernière relance sera adressée à ceux qui n'auraient pas donné suite à la mise en demeure, avant que ne commence la procédure devant le tribunal.

Certains se sont déjà plaints de ce changement... Est-il nécessaire de rappeler que, pour éviter la mise en demeure, la solution la plus simple est de payer ses charges dans les délais prévus... Nous adressons les appels de charges dans la quinzaine précédant la date d'échéance votée par l'assemblée générale, qui est en général le premier jour du trimestre civil. Rappelons également que le non-paiement des charges pénalise la copropriété et les autres copropriétaires, pas le syndic ! Comme rappelé plus haut, le compte bancaire sur lequel sont versées les charges payées par les copropriétaires est celui de la copropriété. Si celui-ci devient débiteur (ce qui est interdit par la loi), les fournisseurs, voire le personnel de la copropriété, en subissant également les conséquences financières...

Par ailleurs, il existe quelques pistes pour éviter ce genre de situation...

- s'inscrire pour la réception des appels de fonds par la voie électronique : les appels arriveront plus rapidement...
- régler par voie électronique : outre le fait d'économiser un timbre et une enveloppe, votre compte sera également plus rapidement crédité des sommes payées...
- s'inscrire au système de prélèvement automatique au profit de votre copropriété : dans cette formule, plus aucun risque de payer en retard ! Tout se fait automatiquement, avec une possibilité de revenir en arrière, si nécessaire...

■ GESTION LOCATIVE : LANCEMENT DU DISPOSITIF VISALE

Madame Emmanuelle Cosse, nouvelle ministre du Logement depuis le 11 février dernier, a confirmé que la garantie universelle des loyers (GUL), prévue par la loi ALUR et concernant initialement l'ensemble des locataires, ne serait finalement pas mise en place, comme l'avait annoncé la précédente ministre, Madame Laurence Pinel... Un nouveau dispositif, intitulé « Visale », applicable depuis le 20 janvier, garantit aux bailleurs du parc privé le paiement des loyers impayés durant les trois premières années du bail. Concrètement, il permet aux propriétaires de toucher le loyer quand le locataire ne le paie pas, avec un plafond de loyer de 1 500 € à Paris et de 1 300 € hors capitale.

Financé et géré par Action Logement* à hauteur de 130 millions d'euros, le dispositif concerne :

- tous les salariés précaires du secteur privé (CDD, sous promesse d'embauche, CDI en période d'essai, intérimaires, intermittents, apprentis, contrats aidés...), dès lors que l'entrée dans l'emploi et dans le logement s'effectue dans des délais rapprochés ;
- les jeunes salariés de moins de 30 ans, en CDD ou CDI, sous certaines conditions dérogatoires par rapport aux autres publics de Visale ;
- les ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative, salariés ou non.

Les salariés en CDI (hors jeunes de moins de 30 ans) et les chômeurs sont donc désormais exclus du dispositif, ce qui permet à Visale d'avoir un coût bien moins élevé que celui de la GUL.

(* Action Logement désigne le programme qui gère la participation des employeurs à l'effort de construction. Depuis 1992, cette participation s'élève à 0,45 % de la masse salariale.