

Travaux & obligations en copropriété

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

Crédit photos : Adobestock
Portrait : Jean-David Chérite

É D I T O

Le syndic veille à l'entretien et à la conservation des immeubles dont il assure la gestion, dans le cadre du mandat confié par l'assemblée générale des copropriétaires.

De nouveaux diagnostics et obligations sont régulièrement imposés aux copropriétés avant travaux. Ceux-ci dépendent notamment de la date de construction, ainsi que de la taille de l'immeuble.

Outre les coûts liés à la diminution de l'empreinte carbone souhaitée dans la Loi Climat & Résilience publiée au Journal officiel le 24 août 2021, le prix démesuré de l'énergie s'est rajouté comme un nouveau et important paramètre. Autant de raisons qui doivent nous inciter à intervenir rapidement pour, d'une part, identifier les points faibles d'un immeuble et, d'autre part, lancer les travaux permettant d'y remédier.

Il nous semble important de vous rappeler le déroulé réglementaire qui vous sera soumis, pour certains, en assemblée générale.

Pascal Briand |

Directeur de l'agence de Paris 13

De nouvelles obligations pour les propriétaires

La Direction de l'information légale et administrative a rappelé le 26 janvier dernier que les propriétaires immobiliers sont soumis à une nouvelle obligation déclarative en 2023.

Prévue par la loi de finances pour 2020, cette déclaration supplémentaire a pour finalité de permettre à l'administration d'identifier les propriétaires encore redevables de la taxe d'habitation (résidence secondaire, logement locatif) ou de la taxe sur les logements vacants.

Les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation doivent ainsi déclarer avant le 30 juin prochain, l'occupation de leurs logements sur l'espace « Biens immobiliers » du site impots.gouv.fr.

L'administration a mentionné que tous les propriétaires (particuliers, entreprises, personnes morales), d'une résidence principale, secondaire, d'un bien locatif ou vacant doivent, pour chacun de leurs locaux, indiquer à quel titre ils les

occupent et, s'ils ne les occupent pas eux-mêmes, déclarer l'identité des occupants et la période d'occupation à compter du 1^{er} janvier 2023.

L'administration précise que cette obligation pèse également sur les propriétaires indivis, les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières.

L'administration a par ailleurs indiqué qu'après avoir rempli cette obligation, seul un changement de situation entraînera une nouvelle par la suite. En cas d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de cent cinquante euros par local pourra être appliquée.

LoDaWeb

LoDaWeb, l'extranet de votre copropriété, vous offre un accès direct aux documents communs (convocations, procès-verbaux, comptes de l'immeuble, règlement de copropriété...).

Grâce à cet espace personnel, vous pouvez aussi notamment :

- Correspondre avec votre équipe de gestion (rubrique NOUS CONTACTER),
- Payer vos charges, mettre en place un prélèvement automatique pour ne plus oublier de régler un appel de fonds (rubrique RÉGLER MES CHARGES),
- Consulter les rapports de gestion et avoir accès aux contrats de la copropriété,
- Vous inscrire au programme de notifications électroniques, pour éviter les lettres recommandées « papier » qui sont peu pratiques, chères et moins respectueuses de l'environnement (rubrique NOTIFICATIONS ÉLECTRONIQUES),
- Gérer un sinistre survenu dans votre appartement (rubrique SINISTRES).

Un seul accès : www.lodaweb.fr

De nouvelles obligations pour les copropriétaires

■ LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Ce document comprend le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif, étude thermique qui concerne l'enveloppe et les équipements, ainsi qu'une analyse du bâti. Le PPPT est ainsi un outil de bilan général permettant d'éclairer les copropriétaires sur l'état technique et thermique de leur copropriété. Les travaux préconisés dans le PPPT sont présentés sous forme de calendrier (Plan Pluriannuel de travaux (PPT)), en fonction des pathologies et des gains énergétiques, comprenant notamment :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- une estimation du niveau de performance que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre,
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation,
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

La copropriété doit donc inscrire à l'ordre du jour de son assemblée générale les modalités d'élaboration du PPPT. Elles sont votées à la majorité simple.

Une fois le PPPT élaboré ou révisé, il est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires.

Lorsque celui-ci fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du PPT, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Grâce au PPPT, la copropriété cotisera désormais aux fonds de travaux en fonction des travaux préconisés.

■ LE FONDS DE TRAVAUX

Qu'est-ce que le fonds de travaux ?

Le syndic des copropriétaires est tenu de constituer un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble.

Le fonds de travaux peut être utilisé pour :

- l'élaboration du PPPT, le cas échéant, du DTG ;
- la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'assemblée générale ;
- des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, même non prévus dans le PPT.

Comment est-il alimenté ?

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel (appels de fonds).

Depuis le 1^{er} janvier 2023, lorsque l'assemblée générale adopte un PPT, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur :

- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et,

- à 5 % du budget prévisionnel.

À défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires d'un montant supérieur.

Le cas de la suspension des cotisations au fonds de travaux est désormais prévu

Depuis le 1^{er} janvier 2023, l'assemblée générale peut décider de suspendre les cotisations dans deux cas :

- lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel ;
- lorsque le montant du fonds de travaux excède 50 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté.

Et lors de la vente d'un lot ?

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par ledit syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut toutefois consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

■ LES DIAGNOSTICS AVANT TRAVAUX OBLIGATOIRES EN COPROPRIÉTÉ

Le RAAT ou DAAT

Le Repérage Amiante Avant Travaux (RAAT) ou Diagnostic Amiante Avant Travaux (DAAT) est obligatoire depuis l'entrée en vigueur d'un arrêté du 19 juillet 2019. Ce « diagnostic amiante » devient incontournable, même avant de lancer des travaux peu conséquents. Les bâtiments concernés sont ceux ayant été construits avant le 1^{er} janvier 1997, date à laquelle l'utilisation de l'amiante a été interdite en France.

Le diagnostic plomb

Lors d'un ravalement de façade, on procède habituellement, en même temps, à la rénovation des garde-corps (ensemble d'éléments formant une barrière de protection pour éviter toute chute), et parfois également des persiennes (volet extérieur de bois ou de métal, muni de vantaux à claire-voie). Leur peinture est alors sablée puis recouverte.

Cette opération de sablage expose les travailleurs à des poussières de peinture ; or, les peintures utilisées pour les garde-corps et persiennes des immeubles d'avant 1994 contiennent très souvent du plomb. Cela doit donc être vérifié avant tout travaux, grâce au « diagnostic plomb », afin que les intervenants puissent travailler en connaissance de cause et s'équiper de manière adéquate.

■ LE CONTRÔLE TECHNIQUE QUINQUENNAL DES ASCENSEURS

La loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 a rendu obligatoire le contrôle technique quinquennal de tous les ascenseurs en service.

En quoi consiste-t-il ?

Effectué tous les 5 ans, le contrôle technique d'un ascenseur permet de vérifier que les dispositifs de sécurité sont présents, et qu'ils sont en bon état. Il sert également à repérer tout défaut présentant un danger ou pouvant porter atteinte à la sécurité

ENQUÊTE DE SATISFACTION COPROPRIÉTÉ 2022



Depuis plus de 20 ans, nous procédons chaque année auprès de nos clients à des enquêtes de satisfaction pour connaître leur avis sur l'appréciation qu'ils ont de la qualité des prestations que nous délivrons.

La principale enquête porte sur notre activité de syndic. Nous inscrivant dans une démarche d'amélioration continue de nos services et méthodes de travail, le questionnaire et le mode de recueil des avis ont changé plusieurs fois au cours de cette période. Depuis octobre 2021, en tant que copropriétaire au sein d'une résidence dont nous assurons la gestion, vous êtes invité à y répondre directement sur votre espace personnel LoDaWeb, à réception du procès-verbal de votre assemblée générale. Comptabilisant près de 2 000 réponses en 2022, le nouveau mode de participation dématérialisé a intéressé un grand nombre d'entre vous.

Parmi les indicateurs évalués, notons notamment que 86 % d'entre vous indiquent être satisfaits ou très satisfaits des différents paramètres liés à l'assemblée générale. L'appréciation générale de nos prestations est positive pour plus de 75 % d'entre vous. La qualité de service n'a pas de limite supérieure. Nos équipes sont mobilisées pour tenter de toujours faire mieux, et tenir compte des remarques formulées.

Retrouvez les résultats complets en téléchargement dans la rubrique « Mes documents » de LoDaWeb.

des usagers et des personnes en charge de la maintenance.

Plus globalement, il est l'occasion de vérifier le bon fonctionnement de l'appareil, et de s'assurer que l'entreprise en charge de son entretien réalise bien les prestations prévues au contrat.

Ce contrôle technique quinquennal comporte 77 points et doit être réalisé par un contrôleur technique habilité et indépendant de l'entreprise assurant la maintenance de l'appareil.



DE NOUVELLES AGENCES EN ÎLE-DE-FRANCE

Une nouvelle agence a vu le jour à Vincennes - Val-de-Marne (94). Il s'agit de la deuxième agence Loiselet & Daigremont dans ce département, où de nombreuses copropriétés nous font déjà confiance pour assurer la gestion de leur résidence.

Le cabinet Sagil IDF, spécialisé depuis plus de 30 ans dans les services immobiliers, implanté à Montrouge et à Meudon-La-Forêt, a récemment rejoint Loiselet & Daigremont. Son propriétaire, Roland Rolland, a choisi notre entreprise familiale, convaincu de la nécessité d'un regroupement de compétences et de moyens, pour apporter à ses clients les meilleurs services et leur faire bénéficier de solutions innovantes.

Retrouvez toutes les coordonnées sur notre site internet www.l-d.fr