

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

JANVIER 2005 ■ 18^{ème} ANNÉE

➤ ACTUALITÉ DES IMMEUBLES : INVENTAIRE À LA PREVERT

L'actualité de votre immeuble a été pour le moins riche au cours de ces derniers mois, et tout laisse à penser que ce n'est pas fini. Que ce soit sur le plan juridique, économique, fiscal, environnemental, comptable, technique ou même celui de la santé, tous les aspects de la vie d'un immeuble sont plus ou moins directement concernés par l'actualité. Il nous a semblé utile d'en faire un point, pour permettre à chacun de constater que la réalité des copropriétés est rythmée par des événements très extérieurs à leur propre vie.

■ PÉTROLE : UNE HAUSSE À CONSÉQUENCES

Le débat sur la TIPP, qui a fait la une de l'actualité pendant plusieurs semaines, ne doit pas nous faire perdre de vue que celui-ci trouve son origine dans l'augmentation du prix du pétrole. Le Platt's, indice de référence du prix du fioul, est ainsi passé de 255 \$ la tonne début octobre 2003, à 435 \$ la tonne début octobre 2004. Malgré un dollar faible par rapport à l'euro, cette hausse...

Cette hausse frappe de plein fouet le budget "chauffage" de tous les Français, et donc le vôtre. Cela concerne bien entendu les immeubles chauffés au fioul, mais également ceux utilisant un combustible différent dont la variation du prix suit toujours, d'une façon ou d'une autre et plus ou moins vite, celle du pétrole.

Il est évident que les budgets chauffage (combustible) et électricité, proposés aux votes des assemblées générales tiendront compte au plus près possible des hausses constatées. Nombre d'entre vous auront également remarqué ou remarqueront les conséquences, dans les dépenses 2004, de cette augmentation non prévue dans les budgets votés en début de saison.

■ INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION : L'ENVOLEE

Pour la première fois depuis de nombreuses années, l'indice du coût de la construction a augmenté de façon très significative. Le dernier indice trimestriel paru (2^{ème} trimestre 2004) s'élève à 1267, contre 1202 un an plus tôt, soit une hausse de 5,41%. Les contrats de location, indexés sur cet indice, en seront fortement affectés. Après bien des années de stagnation, voilà une nouvelle qui ravira les bailleurs, mais beaucoup moins les locataires...

Il est à noter que certains contrats d'entretien d'installations techniques, liés à cet indice, connaîtront un sort similaire.

Ce type de contrats d'entretien utilise plus fréquemment une formule de révision faisant référence à un indice issu d'une série publiée par l'INSEE, à savoir la série PSD (Produits et services divers). L'INSEE arrêtant la publication de cette série d'indices, nous renégocions actuellement avec vos fournisseurs le remplacement de ceux-ci par des indices appropriés.

■ DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ : COMPTES ET RÈGLEMENTS

Nous avons récemment évoqué dans la Lettre le décret du 27 mai 2004, modifiant le décret d'application de la loi sur la copropriété du 17 mars 1967.

Ce texte se met en place petit à petit, en attendant le texte majeur qui concerne la comptabilité des copropriétés, prévu dans la loi SRU de décembre 2000, et qui s'appliquera à partir de janvier 2006. Nous consacrerons un numéro spécial de la Lettre à ce nouveau décret qui modifiera de façon substantielle, à partir de

➤ NOTRE ACTUALITÉ : UNE BELLE RÉCOMPENSE...

La Lettre Loiselet & Daigremont de janvier 2003 annonçait la naissance d'Asfalia, société créatrice d'un nouveau concept : la TELECONCIERGERIE™.

Le système, qui a fait l'objet d'un dépôt de brevet, est susceptible de prendre en charge toute la sécurité d'un immeuble.

Performant, totalement modulable et évolutif, il peut ainsi administrer tout ou partie de la sécurité technique d'un immeuble (téléalarme des installations techniques telles que chaufferie ou porte de garage), de la vidéo surveillance des parties communes, de ses contrôles d'accès, de la surveillance des entreprises intervenant dans l'immeuble, mais également de la protection des appartements, le tout à l'aide d'installations simples à mettre en œuvre, mais apportant un niveau de sécurité particulièrement performant. Il offre par ailleurs la possibilité aux résidents d'un immeuble de disposer 24/24 heures et tout au long de l'année, d'une plateforme d'écoute depuis une borne interactive installée dans le hall. L'équipe d'écoute est susceptible de mettre en œuvre les mesures appropriées en cas d'incident technique dans l'immeuble.

Asfalia, qui commercialise ce produit depuis quelques mois seulement, a eu l'honneur de recevoir le Grand Prix de l'Innovation 2004, décerné à l'occasion du Salon de la Copropriété, en novembre dernier.

Le gestionnaire de votre immeuble, et l'équipe d'Asfalia sont susceptibles de vous fournir tous les renseignements nécessaires.

ASFALIA

Téléphone 0 821 805 500 (coût d'un appel local)

E-mail : contact@asfalia.fr

Présentation du concept sur internet :

www.asfalia.fr

L'an prochain, la présentation des comptes de votre copropriété.

Rappelons que les copropriétés qui souhaitent modifier leur règlement de copropriété dans les conditions de majorité réduite, prévue par la même loi SRU, doivent le faire avant le 15 décembre 2005. Passée cette date, les modifications seront toujours possibles, mais dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire sans le bénéfice de la majorité allégée.

Précisons qu'environ 40 % des copropriétés dont nous assurons la gestion ont choisi de procéder à l'adaptation de leur règlement de copropriété.

■ DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : ÇA SE COMPLIQUE...

Si la vente d'un bien immobilier a toujours été relativement compliquée en France, cette situation s'est sensiblement accentuée au cours des dernières années, pour des raisons très différentes, tenant principalement à la volonté de transparence dans les transactions et à la protection de la santé de la population.

De nombreuses obligations ont ainsi été créées progressivement au cours des dernières années, soit pour le vendeur directement, soit pour le syndic qui renseigne le notaire à l'occasion d'une vente en copropriété.

Aujourd'hui, outre les pièces traditionnellement nécessaires à l'occasion d'une vente, il est désormais nécessaire de fournir : un certificat de surface (loi Carrez), un état parasitaire dans les zones couvertes par un arrêté préfectoral concernant les termites, un état concernant la situation de l'immeuble et du lot au regard de l'amiante, un certificat relatif à l'accessibilité au plomb pour les immeubles datant d'avant 1949, un dossier d'une vingtaine de pages préparé par le syndic à l'intention du notaire, etc.

Mais ce n'est pas terminé ! L'année 2005 devrait voir la parution de la loi "Habitat pour tous", actuellement en préparation. Et il est probable que la liste des documents obligatoires va s'allonger. On parle ainsi d'une recherche sur le radon, d'un état sur les risques naturels, d'un certificat de performance énergétique, d'un diagnostic sur les installations de gaz, d'un diagnostic sur la présence de monoxyde de carbone... Il est toutefois probable que seront mis au point des diagnostics complets permettant de fournir la majorité des certificats nécessaires à la vente. Une chose est sûre : vendre un bien en copropriété devient de plus en plus compliqué, année après année... Il n'est pas certain que toutes ces mesures soient réellement efficaces ; mais elles seront plus sûrement coûteuses !

■ RÉGLEMENTATION SANITAIRE : CHANGEMENT SUR LE PLOMB...

Outre les obligations liées à la vente d'un bien immobilier, la réglementation relative au plomb dans les immeubles a évolué, dans le but de prévenir les maladies liées à l'exposition à ce métal et principalement le saturnisme.

Ainsi, la loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique introduit un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP).

Ce CREP devra désormais être annexé à chaque contrat de location de tout logement construit avant 1949. Ce constat devra obligatoirement avoir été établi depuis moins de six mois à la date de signature du bail, et si le CREP est positif, le propriétaire aura l'obligation d'effectuer des travaux. L'absence de CREP, désormais considérée comme un manquement aux règles de sécurité,

est susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur. Un délai de quatre ans est toutefois accordé à compter de la publication de la loi pour permettre la mise en place de ces évolutions.

En ce qui concerne les parties communes, un CREP devra, sauf cas particuliers, être effectué avant l'été 2008. S'il est positif, des travaux devront obligatoirement être entrepris pour mettre un terme au risque constaté.

Pour terminer sur ce sujet, rappelons que le Code de la Santé Publique prévoit l'abaissement, d'ici à 2013, de la teneur maximale en plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine à moins de 10 micro-grammes par litre d'eau.

Il sera alors nécessaire de supprimer tout contact entre le plomb et l'eau...

■ TVA À 5,5% : STOP OU ENCORE ?

Depuis maintenant quelques années, les travaux d'entretien et d'amélioration dans les immeubles destinés à l'habitation bénéficient d'un taux de TVA réduit à 5,5%.

Ce régime de faveur accordé à la France par la Commission européenne doit, normalement, se terminer à la fin de l'année 2005... à moins qu'il ne soit à nouveau reconduit.

Si des gros travaux sont à prévoir dans les prochaines années, cet aspect des choses mériterait d'être pris en compte dans l'analyse économique. Le retour à un taux normal de 19,6% entraînerait une hausse de 15% des travaux envisagés...

■ DROIT DU TRAVAIL : TOUJOURS L'AVENANT 54 DE LA CCN

Bien que cette disposition ne soit pas nouvelle, il nous semble utile de rappeler que l'avenant 54 de la convention collective nationale (CCN) des gardiens et employés d'immeubles interdit depuis le 1^{er} janvier 2003 de conclure de nouveaux contrats de travail pour des gardiens d'immeubles prévoyant des astreintes de nuit.

Si cette interdiction est passée relativement inaperçue au moment de sa publication, ses conséquences apparaissent au fil des mois au fur et à mesure que des embauches se produisent à l'occasion de remplacements de gardiens.

Nos gestionnaires, assistés de notre service du personnel "immeubles", sont en mesure de proposer des solutions alternatives pour pallier ce changement important dans la vie des immeubles, qui peut indéniablement entraîner des désagréments aux occupants, voire des problèmes de sécurité dans les plus grandes résidences.

■ CONCURRENCE : OUVERTURE DES MARCHÉS "GAZ" ET "ÉLECTRICITÉ"

La réglementation européenne introduit quelques novations sur le marché de l'électri-

cité et du gaz, longtemps en situation de monopole en France. Le marché s'est ouvert pour les petites entreprises en 2004 et sera accessible aux particuliers le 1^{er} juillet 2007.

Il est probable que l'ouverture de ce marché aura des conséquences dans le fonctionnement des immeubles. Pour le moment, les avantages n'apparaissent pas de manière évidente. De ce fait, la sortie du marché régulé devra être entourée de précautions, cette sortie étant **sans retour possible**.

Nous travaillons actuellement sur ce sujet pour pouvoir proposer des solutions de remplacement pour le futur.

Gageons qu'à terme les conséquences seront identiques à celles intervenues sur le marché du téléphone, et que l'on assistera à une baisse des prix, en rappelant tout de même que le marché de l'électricité et du gaz n'en resteront pas moins soumis aux aléas de l'évolution du prix du pétrole. La crise actuelle est à ce titre assez révélatrice.

■ ASCENSEURS : LES TEXTES D'APPLICATION CONNUS

La Lettre de janvier 2004 présentait la loi "Urbanisme et Habitat" et les modifications qui en découlaient.

Les textes d'application sont désormais connus et de nombreux aménagements vont devoir être mis en œuvre, tant au niveau des contrats d'entretien que des travaux.

Les audits que nous avons fait réaliser sur le parc d'ascenseurs des immeubles dont nous assurons la gestion sont transmis aux conseils syndicaux afin de prendre les décisions appropriées en fonction des obligations de travaux auxquelles doivent faire face les copropriétés. La réalisation de ces audits nous permet, et permet à nos clients d'aborder la phase d'analyse des projets de travaux avec sérénité notamment face aux propositions des ascensoristes.

■ ET POUR FINIR...

L'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 a abrogé la très ancienne loi du 21 juin 1865 qui régissait jusqu'alors le fonctionnement des associations syndicales de propriétaires, associations généralement créées en vue de la gestion d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs propriétaires ou syndicats de copropriétaires.

Est-ce dans un souci de simplification du droit ? Toujours est-il que certaines dispositions du nouveau texte ont été directement importées de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété.

C'est ainsi que, désormais, les associations syndicales de propriétaires pourront, afin de garantir leurs créances, inscrire une hypothèque légale à l'encontre de leurs membres défaillants. Par ailleurs, elles pourront, comme les syndicats de copropriétés, faire opposition, en cas de mutation, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

2005

LA DIRECTION ET L'ENSEMBLE DES COLLABORATEURS
DE LOISELET & DAIGREMONT VOUS SOUHAITENT
UNE TRÈS BELLE ET TRÈS AGRÉABLE ANNÉE 2005