

INFORMATION

IMMOBILIERE

ANALYSE. Philippe Loiselet, directeur général de Loiselet & Daigremont.

Copropriétés : de nombreux changements se préparent



- Avec la hausse du pétrole, les copropriétaires doivent-ils s'attendre à une hausse importante des charges de copropriété ?

- Philippe Loiselet : Oui et cette hausse se fera sentir dès cette année. Le chauffage peut dans certaines copropriétés représenter jusqu'au quart du budget. Or, par rapport à ce qui a pu être budgété dans les comptes prévisionnels en début d'année, la hausse atteint 70%. Et nous ne pouvons pas faire grand chose contre. En ce qui concerne le gaz, la hausse risque également d'être importante. En effet, les 3,8% d'augmentation annoncée ne concernent que les contrats des particuliers. Pour le chauffage des immeubles la hausse du prix du gaz dépassera les 10%, et elle sera probablement renouvelée au cours de l'année 2005.

Mais il n'y a pas que ce poste de charges qui a augmenté cette année. Les copropriétaires vont subir l'envolée de l'indice du coût de construction qui a

leur bon déroulement notamment dans les copropriétés importantes. Tout d'abord, il impose que le procès verbal soit signé à la fin de la séance. Cette nouvelle façon de faire implique davantage de préparation, et des réunions sensiblement plus longues... Le nouveau texte met par ailleurs un terme à la possibilité pour les copropriétaires de demander un additif à l'ordre du jour de l'assemblée, par exemple pour traiter d'un problème les concernant. Ils peuvent par contre en demander l'inscription tout au long de l'année, avant que l'assemblée soit convoquée. Après cette date, ils devront attendre la suivante.

- Au 1^{er} janvier, de nouvelles règles comptables doivent entrer en vigueur. Simplifieront-elles la lecture des comptes ?

- Le décret comptable n'étant toujours pas sorti, il est probable que les nouvelles règles de présentation des comptes seront reportées au plus tôt au 1^{er} janvier 2006. L'expérience nous dira si ces nouvelles méthodes faciliteront les choses... ou les compliqueront comme beaucoup le craignent, professionnels comme associations de consommateurs. La volonté d'uniformisation risque de s'accompagner d'une extrême complication qui aura par ailleurs un coût pour les copropriétaires...

- Concernant les ascenseurs, le décret d'application des nouvelles normes de sécurité à mettre en œuvre, est-il sorti. Quelles sont les échéances ?

- Le texte fixe non seulement les normes à respecter mais le calendrier pour mettre les ascenseurs en conformité avec la nouvelle réglementation. La première étape qui doit être menée immédiatement, concerne la modification des contrats d'entretien. Selon leur nature, des travaux de sécurisation doivent être réalisés avant 2008, 2013 et 2018. Enfin le décret impose un contrô-

plification ou de la baisse des coûts. Je citerai par exemple l'avenant à la convention collective des gardiens signé il y a quelque temps. Le texte interdit les astreintes de nuit en cas de souscription d'un nouveau contrat de travail de gardiens logés, ce qui pose problème dans les résidences importantes. Quelles solutions mettre en place ? Ne rien faire, embaucher une équipe de suppléance mais cela coûte relativement cher ou mettre en place des systèmes de télésurveillance. La réponse appartient à chaque copropriété.

Autre exemple, les canalisations d'alimentation d'eau en plomb qui devront, pour la plupart, être remplacées d'ici 2013 pour des motifs de santé publique.

- Quel impact auront toutes ces nouveautés sur les charges ?

- L'augmentation qui en découlera est difficile à chiffrer, mais elle sera sensible.

- Comment expliquez-vous la mauvaise image des syndicats dans l'opinion publique. Les augmentations de charges sont-elles les seules responsables ?

- L'image du syndicat en général n'est pas bonne. On le rend responsable de la complexité de la réglementation alors que nous la subissons les premiers. En revanche, la plupart des copropriétaires, lorsqu'on les interroge, sont satisfaits de leur syndicat, le jugeant professionnel et proche d'eux.

En tout état de cause, syndicat de copropriété est un vrai métier, certes difficile, mais indispensable car il remplit une réelle fonction de service public, au sens littéral du terme. Sans syndicat, une copropriété tombe dans une pagaille indescriptible. Nous sommes en plus une profession qui recrute en permanence dans de nombreux domaines (juristes, techniciens du bâti-