ATM & GAILLARD
Lettre

ADMINISTRATION DE BIENS,
TRANSACTIONS IMMOBILIERES, SYNDIC DE COPROPRIETE

JUILLET/SEPTEMBRE 2007

Editorial

Esprit de réforme à l'œuvre - Voire !

De nombreuses réformes ont déjà été annoncées par le nouvel exécutif. Nous en avons relevées trois qui nous paraissent plus particulièrement importantes.

Les Français désireux d'accéder à la propriété de leur résidence principale pourraient bientôt déduire de leurs impôts les intérêts immobiliers, dans une mesure à déterminer par la loi. Le nouveau président a publiquement exprimé le souhait que ces intérêts soient déductibles à partir du jour où la loi sera votée. Cette déduction s'appliquerait à tous les emprunts en cours. Le nombre de copropriétaires se trouvera sensiblement accru du fait de la mise en vigueur de ce dispositif.

Le nouveau gouvernement entend faciliter la location en supprimant l'obligation de caution et de dépôt de garantie. En contrepartie, les propriétaires seraient protégés contre les risques d'impayés de loyer. Nous doutons de l'efficacité d'une telle mesure et craignons voir l'émergence d'une nouvelle structure administrative. Les vieux démons régaliens semblent toujours présents. Devenir bailleur ne devrait plus relever de l'exploit mais d'un équilibre locataire-propriétaire depuis longtemps perturbé. Sortant des dogmes dépassés et désavoués, souhaitons que le sens des réalités atteigne nos édiles.

Enfin le chef de l'Etat s'est engagé à créer une fiscalité écologique destinée à inciter les Français à adopter des comportements "vertueux". Son programme évoque notamment une TVA à taux réduit sur les produits propres. Cette mesure s'inscrit dans l'esprit de la fiscalité déjà applicable aux matériaux d'isolation thermique et aux appareils de régulation de chauffage.

Que vous soyez copropriétaires ou bailleurs, vous savez que vous pouvez compter sur notre conseil, dans ce domaine comme dans les autres.

Les collaborateurs du cabinet se joignent à moi pour vous souhaiter de très agréables vacances.

Philippe ARMANGE

ASSURÉS D'ÊTRE À L'ABRI...

Comment bien vous protéger contre les dommages causés à votre habitation ?
Vous êtes propriétaire, copropriétaire ou locataire. La quasi-totalité des contrats d'assurance vous permet de vous protéger contre les dommages matériels causés par l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol.
En cas de sinistre, qui est responsable ? Qui doit s'assurer ? Que couvre l'assurance ? Nous vous proposons de faire le point.

Entretien et assurance, un tandem efficace

De la fenêtre ouverte un jour d'orage à la rupture de canalisation, **les dégâts des eaux arrivent en tête** du "hit parade" **des sinistres** dans l'immobilier. Côté incendies, un tiers sont d'origine électrique, souvent à cause d'équipements en mauvais état.

Dans bon nombre de cas, il est possible de **limiter les dégâts** et même d'en supprimer la cause **par un entretien régulier** et une vérification systématique des installations.

N'oublions pas que seuls les dommages accidentels et ayant une origine connue sont garantis par les assurances, ce qui élimine le défaut permanent d'entretien.

Assurances Immeuble et Propriétaire non occupant

La souscription d'un contrat d'assurance couvrant la copropriété est nécessaire. Elle est très souvent exigée par le règlement de copropriété, car la responsabilité du syndicat peut être mise en cause lors d'un sinistre. En pratique, elle indemnise de nombreux dommages tant sur les parties communes que sur les parties privatives.

De même, il est fortement conseillé que le propriétaire bailleur assure son bien mis en location. En effet, l'assurance souscrite pour l'immeuble et celle de son locataire ne garantissent pas l'ensemble des risques auxquels son bien immobilier est exposé et ne couvrent pas la totalité de sa responsabilité.

La Multirisque Habitation, une assurance indispensable

La loi oblige le locataire à s'assurer et à justifier de cette assurance lors de la remise des clés puis chaque année, au moment de son renouvellement. Ne pas respecter cette obligation est une cause de résiliation du bail.

Le propriétaire occupant doit lui aussi souscrire une assurance multirisque habitation pour se couvrir contre tous les risques dont il est tenu pour responsable. De plus, la banque oblige à assurer le bien financé par un emprunt.

L'assurance multirisque habitation, indispensable pour assurer votre logement contre l'incendie, le vol ou les dégâts des eaux, comprend également une garantie "Responsabilité Civile Obligatoire", qui couvre les dommages de la vie courante que vous pouvez causer aux autres.

TNT : toute nouvelle télévision en 2011

Une image de meilleure qualité, davantage de programmes

Le passage au tout numérique est pour 2011. La loi du 5 mars 2007 sur la modernisation de la diffusion audiovisuelle confirme l'abandon total de la TV analogique à cette date. Selon les régions, l'arrêt des émissions en analogique interviendra à partir de 2008. Il est donc temps de s'équiper pour recevoir la TNT si ce n'est déjà fait.

En copropriété, le syndic devra informer les copropriétaires sur les modalités de réception des chaînes gratuites de la TNT ; cette information figurera dans chaque relevé annuel des charges.

Si l'accès aux chaînes TNT en clair n'est pas encore assuré, il sera d'office inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale et le vote interviendra à la majorité simple (art. 24).

Les bailleurs devront également informer leurs locataires, lors de la signature du contrat de bail ou de son renouvellement, **des possibilités de réception de la TNT en clair dans l'immeuble.**

Si l'immeuble est équipé d'un réseau câble ou fibre optique, l'information doit porter sur les modalités de réception des chaînes nationales non cryptées, sous forme numérique (TNT), directement ou par le service antenne numérique du câblo-opérateur dont les coordonnées devront être indiquées.

Diagnostics : des locataires mieux informés

A partir du 1er juillet 2007, un dossier de diagnostic technique sera annexé au contrat de location. Il comprendra le **diagnostic de performance énergétique** et un **état des risques naturels et technologiques** pour les immeubles situés dans des zones délimitées par les préfets. Il sera complété, à partir du 12 août 2008, **par un constat des risques d'exposition au plomb. Des diagnostics de l'installation électrique et de l'installation de gaz** sont également prévus, mais en attente des décrets d'application.

PARTIR L'ESPRIT TRANQUILLE

Si bien les pieds dans l'eau
Plus de 800 000 dégâts des eaux sont recensés chaque année. Pensez donc à bien couper l'arrivée d'eau. Faites réparer la moindre fuite avant de partir.

En prise directe avec la réalité :
Un tiers des incendies annuels est d'origine électrique.
Veillez à couper votre compteur avant d'aller recharger vos accus.

Vade retro cambriolas !
Quelques 500 000 cambriolages sont commis chaque année. Si votre porte résiste plus de 5 minutes, les cambrioleurs ne s'acharneront pas. Soyez imaginatifs : rendez-leur la tâche vraiment impossible !

Comme par magie, ici et là...
Faites transférer vos appels sur votre lieu de vacances ou sur votre portable.
Demandez à votre bureau de Poste de conserver votre courrier. Laissez vos clefs à quelqu'un de confiance et quelques bières dans le frigo.

Les portes se ferment pour plus de sécurité

La loi du 5 mars 2007 sur la prévention de la délinquance remanie à nouveau les conditions de majorité pour décider des modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. **Changement fondamental, la fermeture de l'immeuble constitue désormais le principe par défaut.**

La loi ENL du 13 juillet 2006 avait assoupli les conditions de majorité (art. 25) pour décider des travaux relatifs à l'amélioration de la sécurité et des périodes de fermeture de l'immeuble. En revanche, il fallait l'unanimité pour décider la fermeture d'un immeuble pendant les heures ouvrables en cas de présence d'une activité autorisée, par exemple un cabinet médical, sauf si le dispositif de fermeture permettait l'ouverture à distance.

Aujourd'hui, l'ouverture de l'immeuble, même seulement une partie de la journée, **devra être autorisée par une décision à majorité des deux tiers** par chaque assemblée générale.

Autant dire que l'interphone devient essentiel pour permettre aux professionnels d'exercer leur activité.

Bloc Notes

GERANCE LOCATIVE - TRANSACTION - SYNDICAT D'IMMEUBLES

Agence BONDY
128, rue Roger Salengro
93146 Bondy Cedex
Tél. : 01 48 50 35 99
Fax : 01 48 50 35 88

Agence LES LILAS
181, rue de Paris
93260 Les Lilas
Tél. : 01 43 60 03 03
Fax : 01 43 60 04 02

Agence NOISY LE SEC
88, rue Jean Jaurès
93130 Noisy-le-Sec
Tél. : 01 48 91 97 97
Fax : 01 48 91 65 65

www.atmfi.com

Editions SIC - Saint-Cloud – Tél. 01 47 41 07 04