

Nouvelles de rentrée...

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Chaque rentrée présente son lot de nouveautés en tous genres.

La rentrée 2014 ne fait pas exception à la règle. De nouveaux textes deviendront applicables dans les prochains mois. Il en est ainsi de plusieurs aspects de la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur : la création du Conseil National de la Gestion et de la Transaction Immobilière, la dématérialisation des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales ou l'assurance responsabilité civile des copropriétaires et des copropriétés en font partie.

Un autre texte, plus ancien, deviendra applicable dans les prochains mois : il concerne l'installation, dans tous les logements, de détecteurs autonomes avertisseurs de fumée, pour lutter contre les conséquences des incendies domestiques.

La rentrée nous permet également depuis plusieurs années de publier les résultats de l'Observatoire du Bien-Être dans les Immeubles. Nous poursuivrons cette désormais traditionnelle information, qui montre que les Français, année après année indiquent apprécier de vivre en appartement. Les idées reçues ont la vie dure... Pourtant tout ne va pas si mal dans les immeubles en France !

Nous vous souhaitons un bon retour de vacances et une bonne rentrée !

PHILIPPE LOISELET | JEAN-PIERRE LOISELET



Création du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière...

Prévu par l'article 24 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la composition et le fonctionnement du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI) ont été arrêtés par un décret n° 2014-843 du 25 juillet 2014.

Réclamé par les professionnels depuis plusieurs années, le CNTGI aura pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétences nécessaires au bon accomplissement des activités régies par la loi du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet.

Le décret, paru au Journal Officiel en juillet, indique que les membres du Conseil seront nommés par arrêté conjoint du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, du Ministre du Logement et du Ministre chargé de la consommation.

Le CNTGI sera principalement composé de représentants des professionnels de l'immobilier et de représentants des associations de consommateurs œuvrant dans le domaine du logement. Une personnalité, désignée en raison de ses compétences dans le domaine de l'immobilier, en assurera la présidence. Le premier président du CNTGI est Bernard Vorms, directeur général de l'ADIL (Agence nationale d'information sur le logement, association parapublique chargée d'informer les citoyens sur des questions juridiques et pratiques relatives à l'habitat).

Le conseil pourra associer à ses travaux toute personnalité dont l'expertise sur les questions intéressant les activités immobilières lui

semblera utile. Le secrétariat du CNTGI sera assuré par le ministère chargé du logement.

Les membres titulaires, comme leurs suppléants, seront nommés pour une durée de trois ans.

Le Conseil aura un rôle de proposition et devra être consulté, pour avis, sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités des professionnels de la gestion et de la transaction immobilières relevant de la loi Hoguet.

Le Conseil rendra compte de l'accomplissement de ses missions, dans un rapport qu'il devra adresser chaque année au Garde des Sceaux, ministre de la Justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement.

Si de nombreux aspects de la loi Alur ont, ou auront, des effets négatifs sur le marché immobilier et le fonctionnement de la vie des copropriétés, effets qui ont été largement commentés par les professionnels, les politiques et la presse, la création de ce Conseil est un des aspects positifs de la loi, qui reconnaît ainsi le rôle-clé des professionnels dans la politique du logement privé et dans l'activité économique de la Nation.



Nouvelles de rentrée...

■ COPROPRIÉTÉ ET DÉMATÉRIALISATION...

La copropriété est entrée, avec la loi Alur, dans l'ère de la dématérialisation, pour permettre de remplacer progressivement le papier et la voie postale, par la forme électronique des échanges d'information.

Depuis plusieurs années, les professionnels de la gestion immobilière font des propositions pour adapter les règles de copropriété aux nouvelles technologies.

Dans ce domaine, Loiselet & Daigremont a multiplié les démarches auprès des pouvoirs publics, dans le double souci d'améliorer le service et de faciliter l'accès aux documents tout en protégeant l'environnement.

L'évolution régulière de la réglementation a progressivement conduit à la diffusion aux copropriétaires d'un nombre de plus en plus considérable de pièces avec les convocations d'assemblées... et par effet induit à produire des procès-verbaux au volume en hausse considérable.

L'impression de ces documents « papier » pourrait pourtant être évitée dans la plupart des cas par la dématérialisation, sans nuire à la transparence ni à la qualité de l'information, bien au contraire...

Cet axe de réflexion, que nous soutenions depuis longtemps, a enfin été abordé par la loi Alur, qui a fixé les bases de la dématérialisation des documents en matière de copropriété. Malheureusement, il ne s'agit que d'un premier pas : il reste maintenant à déterminer les règles d'application pratique de ce principe, qui doivent faire l'objet de décrets qui ne sont pas parus à ce jour.

Dès que ces textes seront parus, nous proposerons, à ceux qui le souhaiteront, après des tests indispensables, de recevoir leurs convocations et tous les dossiers qui les accompagnent, ainsi que les procès-verbaux d'assemblées générales, sous forme électronique.

Outre son coût beaucoup plus raisonnable pour une quantité d'informations supérieure (permettant notamment l'utilisation de la couleur), cela évitera à

tous ceux qui feront ce choix, le fastidieux déplacement au bureau de poste pour recevoir les documents que la loi nous oblige, sinon, à adresser par la voie recommandée.

La dématérialisation se traduira donc par :

- un coût plus bas,
- une qualité accrue de l'information,
- une sécurisation juridique des délais d'acheminement et donc de la validité des documents,
- ... et surtout une corvée de moins !

■ APPELS DE FONDS ET RÈGLEMENT DES CHARGES PAR INTERNET...

Aussi paradoxal que cela puisse paraître, l'envoi des appels de charges par la voie électronique n'est pas prévu dans les textes décrivant le régime de la copropriété. Ce doit être l'un des seuls secteurs économiques qui n'a pas encore évolué à ce titre.

Nous militons, sans effet à ce jour, pour une modification du texte en vigueur, l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967, qui stipule : « Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, **par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible** ». Le même régime est applicable aux appels de fonds liés aux dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (les travaux exceptionnels).

À ce jour, aucun changement n'est prévu. Pourtant, un grand nombre d'entre vous nous réclame cette possibilité. Nous avons réalisé des tests à ce propos il y a quelques mois. Les essais réalisés sur différentes agences avec des copropriétaires volontaires ayant été réussis, nous vous proposons désormais de recevoir vos appels de fonds par voie électronique.

L'adhésion à cette option vous permettra de recevoir vos appels de fonds et de les payer par la voie électronique : simple, gratuit, sûr, économique et respectueux de l'environnement, ce système n'engendrera aucun frais complémentaire, ni pour les copropriétaires qui choisiront ce mode, ni pour la copropriété.

Pour bénéficier de cette fonctionnalité, il vous suffira de vous inscrire sur l'extranet de votre copropriété, au travers de LoDaWeb. La seule contrepartie de ce système sera de régler les appels de fonds en utilisant également la voie électronique.

Contrairement au système qui existait jusqu'à ce jour (paiement par carte bancaire), le paiement électronique sera opéré par le biais de virements SEPA (virements ponctuels ou prélèvements récurrents) entièrement gratuits pour vous.

Une raison de plus d'utiliser LoDaWeb, le moyen d'accès aux documents de votre copropriété le plus direct, et le meilleur moyen de communiquer avec vos interlocuteurs Loiselet & Daigremont !

Dans quelques semaines, dès votre connexion sur LoDaWeb, il vous sera proposé de choisir (ou pas) cette fonctionnalité.

→ **Pour se connecter la première fois à LoDaWeb**, vous trouverez votre identifiant et votre mot de passe provisoire sur votre appel de fonds papier...

■ ASSURANCE RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES...

Au terme du nouvel article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965, introduit par la loi Alur, chaque copropriétaire est désormais tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant, ou de copropriétaire non-occupant.

Chaque syndicat de copropriétaires est également obligatoirement tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Si tous les syndicats de copropriétaires dont nous assurons la gestion sont assurés depuis longtemps au titre de la responsabilité civile dont ils pourraient répondre, il n'en est pas toujours de même pour les



copropriétaires. Deux cas se présentent :

- pour les copropriétaires occupants : la plupart des contrats multirisques habitation prévoient l'assurance de ce risque. Une lecture rapide de votre contrat, ou un appel à votre courtier ou votre agent général vous le confirmera. Dans le cas contraire, une extension de garantie devra être souscrite auprès de votre compagnie.

- Pour les copropriétaires non occupants : il est beaucoup plus rare que les copropriétaires bailleurs souscrivent une assurance, le locataire ayant obligation, de son côté, de s'assurer comme occupant. Il est toutefois nécessaire de souscrire une assurance spéciale propriétaire non occupant (PNO), y compris pour les lots vacants, qui comprendra au moins la couverture du risque « responsabilité civile ».

Notre service assurances pourra vous conseiller, si nécessaire.

→ **N'hésitez pas à le contacter, uniquement par mail :** pno@l-d.fr.

■ LES DÉTECTEURS DE FUMÉE OBLIGATOIRES EN COPROPRIÉTÉ...

Afin de prévenir les risques liés aux incendies domestiques, la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 a rendu obligatoire l'installation de détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF) dans tous les logements, dans les cinq ans à compter de sa publication, soit **au plus tard le 8 mars 2015**.

Ces appareils doivent répondre à la norme européenne CE EN 14604 et NF (arrêté du 5 février 2013) et être capables à la fois de détecter les fumées émises dès le début de l'incendie, mais également d'émettre un signal sonore suffisamment puissant pour réveiller une personne endormie et présente sur les lieux.

Le détecteur fonctionne à l'aide d'une pile. Il ne peut être alimenté par le courant électrique que si celui-ci est équipé d'une alimentation de secours prenant le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Attention, selon les modèles, l'autonomie de la pile peut varier de 1 à 10 ans, ce qui induira des différences de prix d'achat assez significatives, mais également des différences dans le prix de revient global sur la durée... Attention donc aux fausses bonnes affaires !

Les frais relatifs à la fourniture et pose du détecteur de fumée normalisé sont à la charge du propriétaire du logement (CCH - art. L.129-8. Jusqu'au 8 mars 2015, celui-ci aura satisfait à son obligation en fournissant au moins un DAAF à son locataire (Loi Alur, art.3). L'entretien du détecteur, en revanche, incombe à l'occupant, le propriétaire devant s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'état des lieux de sortie.

Contrairement à ce qui avait été indiqué au départ, l'article 6 de l'arrêté du 5 février 2013 indique qu'il est interdit d'installer des DAAF dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation, à l'exception de la loge du gardien (partie habitation).

Le même arrêté prévoit, pour les immeubles d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, l'installation de blocs portes coupe-feu de degré une demi-heure pour les locaux poubelles lorsque ces derniers ne s'ouvrent pas sur l'extérieur du bâtiment, et ce pour séparer ces locaux des autres parties de l'immeuble.

Ces blocs portes coupe-feu doivent être munis de ferme-porte et s'ouvrir sans clé de l'intérieur, dans le sens de la sortie. Cette même obligation s'applique également lorsqu'il n'existe pas de porte pour les escaliers mettant en communication les sous-sols avec le reste du bâtiment.



OBSERVATOIRE LOISELET & DAIGREMONT DU BIEN-ÊTRE DANS LES IMMEUBLES 2014

Le logement le super héros des Français

Les Français plébiscitent une fois de plus en 2014 leur appartement comme source de bien-être général.

Une fois encore, pour la dixième édition de l'Observatoire Loiselet & Daigremont du bien-être dans les immeubles, **87% des personnes interviewées déclarent se sentir bien dans leur immeuble**. Le bon voisinage (33%), le calme et la tranquillité (25%) sont les principaux facteurs de satisfaction.

A contrario, la phrase de Sartre, « l'enfer c'est les autres », reste d'actualité puisque le mauvais voisin (28%), le bruit et les nuisances sonores (16%), mais aussi le sentiment d'insécurité (16%) sont les principales sources de mal-être.

Petite surprise, mais en est-ce vraiment une, **64% des personnes interrogées ne connaissent pas (au début de l'été) la loi Alur**. Parmi ceux qui en ont entendu parler, seuls 11% déclarent que cette loi va améliorer la vie dans les immeubles pour les locataires et 10% pour les copropriétaires.

→ **Résultats complets sur www.l-d.fr**