

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

AVRIL 2007 ■ 20^{ème} ANNÉE

ENCORE DES NOUVEAUTÉS JURIDIQUES

L'année 2007, à l'image des précédentes, apporte son lot de textes nouveaux, ou de modifications de textes plus anciens qui ont des conséquences directes ou indirectes sur la gestion des immeubles en copropriété ou la vie de leurs occupants. Petit tour d'horizon des principales nouveautés de la fin 2006 et de ce début d'année 2007.

■ LOI SUR L'EAU

Résultant d'une directive européenne de 2000, la loi du 30 décembre 2006, dite "Loi sur l'eau", a été votée après de nombreuses discussions sous trois gouvernements... Si cette loi aborde de nombreux domaines et recèle une vocation environnementale nettement exprimée, elle concerne aussi, par certains volets, la vie dans les immeubles et l'immobilier en général.

Outre l'instauration d'une nouvelle taxe pour les propriétaires d'immeubles raccordés à un réseau d'eaux pluviales, et d'un crédit d'impôt pour les dépenses d'installation de dispositifs de récupération et de traitement des eaux de pluie, nous en retiendrons les aspects spécifiquement relatifs aux copropriétés.

La première conséquence de la loi concerne les compteurs d'eau. Les immeubles neufs devront, à bref délai, être équipés de compteurs d'eau froide dès leur livraison.

Par ailleurs, la loi de décembre 2006 apporte deux précisions à la loi SRU du 13 décembre 2000 à propos de la possibilité d'individualiser les contrats de fourniture d'eau dans les copropriétés auprès des distributeurs d'eau. La loi indique (article 60) que la décision de recourir à cette individualisation se décide en assemblée générale à la double majorité (2/3 des voix représentant au moins la moitié des copropriétaires) de l'article 26 de la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété. Il est également précisé, car il y avait un vide juridique à ce propos, qu'au cas où une telle décision serait prise, chaque copropriétaire aurait l'obligation de souscrire un contrat de fourniture individuelle auprès du distributeur d'eau.

Remarquons que, à ce jour, nous n'avons quasiment pas encore rencontré de demande de ce type depuis la publication de la loi SRU.

■ DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Depuis quelques années, le législateur a multiplié les diagnostics immobiliers obligatoires, rendant les transactions immobilières sensiblement plus compliquées, et nécessitant de plus en plus le recours aux intermédiaires que sont les agents immobiliers.

Nombreux sont ceux qui se sont plaints de la création de tous ces diagnostics. Il est évident que la succession de ces obligations, les contraintes de leur mise en œuvre et leur coût, finissent par occulter la pertinence de leur création.

On peut évidemment regretter qu'aucune vision d'ensemble n'ait prévalu, alors que tous ces risques préexistaient. Il eut été souhaitable que soit, dès l'origine, conçu un document unique plutôt que de multiplier

les documents dans un désordre regrettable pour tous.

La somme de ces diagnostics représente, certes, une charge supplémentaire, mais elle est minime dans le prix total de la vente.

Cela étant, l'acquisition d'un bien immobilier représente souvent l'achat majeur d'une vie. Il est donc particulièrement légitime que celui qui engage une part notable de ses revenus dans cette acquisition, soit assuré qu'il se rende bien acquéreur d'une propriété dont il aura la garantie qu'elle est conforme, et ne présente aucun risque. S'il en existe, que celui-ci ait été identifié, afin que l'acquéreur puisse en évaluer les conséquences et déterminer ainsi librement son choix.

Avant une location, il paraît tout aussi normal que le propriétaire mette à la disposition de son locataire, en contrepartie d'un loyer, un local convenablement équipé dont les installations sont sûres et conformes à la réglementation, rénovées si cela a été nécessaire, et que les sources de risques aient été supprimées.

Nous serons certainement conduits à revenir prochainement sur ce sujet, car de nouvelles obligations sont

TRAVAUX : C'EST LONG !...

Entre la décision prise pour la réalisation de travaux dans une copropriété, et le début effectif des opérations, il se passe souvent de longs mois... ce qui constitue régulièrement un motif d'insatisfaction, pourtant pas toujours justifié. Quelques explications sont nécessaires.

Après l'assemblée, un procès-verbal est, en effet, envoyé à chaque copropriétaire par lettre recommandée. Un délai de deux mois est accordé par la loi pour qu'un copropriétaire opposant ou absent puisse contester l'assemblée générale ou l'une des dispositions votée. La prudence nous impose donc d'attendre la fin de ce délai.

Il est par ailleurs fréquent que l'assemblée générale, si elle se prononce sur un principe, ne fasse pas le choix des intervenants. Il est donc nécessaire de poursuivre les études jusqu'au choix définitif du prestataire, opéré, en général, avec le conseil syndical. Enfin, pour lancer les travaux, il est indispensable de disposer des fonds nécessaires à leur financement...

Le syndic doit donc procéder à leur collecte et vérifier la capacité de l'immeuble à financer les travaux.

Toutes ces conditions, pas toujours connues et comprises, expliquent les délais parfois relativement longs nécessaires à la réalisation de travaux votés en assemblée générale.

encore attendues.

On se réjouira donc de la publication du décret du 21 décembre 2006, qui fixe (et dans certains cas allonge) la durée de validité de certains des diagnostics obligatoires en cas de vente d'un lot de copropriété.

Ainsi, lors de la cession d'un lot de copropriété, les diagnostics doivent avoir été établis :

- Depuis moins d'un an pour le constat de **risque d'exposition au plomb** (la validité du constat devient permanente si celui-ci révèle l'absence de plomb).
- Depuis moins de six mois pour l'état du bâtiment relatif à la présence de **termites**.
- Depuis moins de dix ans pour le **diagnostic de performance énergétique**.
- Depuis moins de trois ans pour l'**état de l'installation intérieure de gaz**.

■ COMPTABILITÉ DES COPROPRIÉTÉS

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 et ses textes d'application ont instauré de nouvelles règles comptables pour les copropriétés, applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007, ce qui veut dire pour les arrêtés de comptes qui interviendront à compter du 31 décembre de cette année.

Ces règles harmonisent les méthodes comptables auparavant laissées à la libre appréciation de chaque copropriété ou de chaque professionnel, dans le respect toutefois des règles comptables de base. Il existera, ainsi, un plan comptable unique et des règles de présentation normalisées.

Quelques questions restaient en suspens, principalement pour l'établissement des tableaux comparatifs de la première année d'utilisation. La Commission Relative à la Copropriété (instance créée par le Ministère de la Justice pour traiter ce genre de sujet) vient de publier une recommandation "relative aux comptes du syndicat des copropriétaires soumis aux dispositions comptables du décret et de l'arrêté du 14 mars 2005".

Dans cet avis, la commission recommande de renseigner les rubriques ou colonnes qu'il est possible de renseigner, sans avoir à reconstituer une comptabilité conforme aux règles comptables spécifiques prévues par le décret et l'arrêté du 14 mars 2005.

La commission considère, en effet, que la nouvelle réglementation ne peut avoir pour objet d'imposer la conformité des écritures comptables des exercices précédant la mise en place des nouvelles règles de fonctionnement.

Elle considère, également, qu'une période transitoire va s'installer, durant laquelle les écritures, antérieures au premier exercice comptable ouvert à compter de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, ne pourront pas apparaître dans les annexes, certaines rubriques ou colonnes ne pouvant ainsi être renseignées.

Loiselet & Daigremont se conformera évidemment à cette recommandation dès les premiers arrêtés de comptes qui interviendront dans le courant de l'année.

■ FOURNITURE D'ÉLECTRICITÉ : OUVERTURE DES MARCHÉS POUR LES PARTICULIERS

Conformément aux dispositions de la loi du 9 août 2004 relative au service public de l'électricité, les

particuliers, et donc les syndicats de copropriété d'habitation, pourront, à compter du 1^{er} juillet prochain, opter pour un fournisseur d'électricité autre qu'EDF, l'opérateur historique.

Cette faculté, qui pouvait sembler intéressante de prime abord, se trouve très limitée par le fait que l'option pour un opérateur alternatif oblige le client à quitter les "régimes régulés" d'EDF qui, pour des raisons politiques évidentes, évolueront certainement moins vite que les tarifs libres.

L'expérience des changements d'opérateurs vécue par des consommateurs professionnels, avec des hausses très importantes dues à la hausse du pétrole au cours des deux dernières années, est, à ce titre, très instructive. Elle ne peut que nous inciter à prôner une extrême prudence pour quitter l'opérateur historique lorsque cette faculté sera ouverte aux copropriétés.

Toutefois, la récente loi du 7 décembre 2006 permet d'être optimiste pour l'avenir. Ce texte prévoit en effet, notamment :

- le maintien des tarifs réglementés pour ceux qui le souhaitent, au-delà du 1^{er} juillet 2007 ;
- la création d'un régime transitoire d'adaptation au marché qui permettra aux entreprises, ayant exercé leur éligibilité, d'avoir accès à un nouveau tarif, à un niveau intermédiaire entre les prix de marché et les tarifs réglementés historiques. C'est en quelque sorte un "droit de repentir" pour ceux qui auraient quitté les régimes régulés et qui voudraient y revenir.

On peut légitimement penser que si ce système est mis en place pour les entreprises, il est probable qu'il le sera, également, pour les particuliers, et donc les syndicats de copropriété puisque, à ce titre, ils sont considérés comme des particuliers.

■ DÉTECTEURS DE FUMÉE : OBLIGATION EN VUE

À la suite du grave incendie qui s'est déroulé à Paris au cours de l'été 2005, le gouvernement a saisi le Parlement pour rendre obligatoire l'installation de systèmes de protection des logements, pour éviter que de tels événements ne se reproduisent.

Très rapidement, le Sénat a voté, en première lecture, une loi prévoyant l'équipement de tous les logements d'un système de détection autonome de fumée. Cette obligation devrait être assortie d'une baisse de la prime d'assurance habitation.

L'Assemblée Nationale a voté un texte sensiblement différent, même si l'obligation en elle-même est maintenue. Il semble qu'un délai de cinq ans soit prévu à compter de la publication de la loi, pour permettre à chacun de s'équiper.

Du fait des différences importantes entre les deux versions, une deuxième lecture du texte devra avoir lieu avant son adoption. Il est peu probable que le calendrier politique actuel permette une décision cette année.

Il n'en demeure pas moins que le problème est bien réel, et qu'il n'est interdit à personne de s'équiper. Les pompiers et les assurances recommandent, d'ailleurs, l'installation de ces systèmes d'alarme. Il existe aujourd'hui des dispositifs peu onéreux qui offrent un bon niveau de protection. Attention toutefois : comme pour les alarmes antintrusion, il est plus sage de prévoir des systèmes "reliés" plutôt que des alarmes qui se contentent de mettre en route une sirène en cas de sinistre, dont l'efficacité a plusieurs fois été mise en défaut.

■ JOURNÉE DE SOLIDARITÉ ET PERSONNEL D'IMMEUBLES

La loi du 30 juin 2004 a été votée à la suite du drame survenu lors de la canicule de l'été 2003. Ce texte a instauré une journée supplémentaire de travail par an pour tous les salariés "en vue d'assurer le financement des actions en faveur de l'autonomie des personnes âgées ou handicapées".

Après bien des discussions, le choix de cette journée de travail supplémentaire, initialement fixée au lundi de Pentecôte de chaque année, a finalement été laissé à la libre discussion des partenaires sociaux.

Jusqu'à présent, la date du lundi de Pentecôte avait été adoptée par les membres de la commission paritaire chargée de négocier la convention collective des gardiens et employés d'immeubles. Par avenant n°61, récemment étendu par un arrêté du ministre du travail en date du 17 octobre 2006, la date retenue pour cette journée de solidarité a été fixée désormais au jeudi de l'Ascension pour les gardiens.

[**Attention !** Cette année, les personnels d'immeubles (gardiens et employés salariés des syndicats de copropriété) travailleront le jeudi de l'Ascension, mais seront de repos le lundi de Pentecôte...]

Immeubles en fête... La fête des voisins

Comme chaque année, depuis sa création, Loiselet & Daigremont est partenaire de la manifestation "Immeubles en fête" qui se déroulera cette année le

Mardi 29 mai 2007

Si vous souhaitez des affiches, ou des invitations pour organiser cette fête dans votre immeuble, adressez une demande, par mail, à votre gestionnaire.



LoDaVeille, c'est la nuit et les week-ends...

Le déploiement de notre service LoDaVeille, mis en place avec notre filiale Asfalia, s'effectue agence après agence.

Ce système permet à tout occupant d'un immeuble abonné à ce service, de joindre une équipe de permanence pour traiter les pannes dans les immeubles (fuites, pannes d'électricité ou de chauffage, etc.), en dehors de heures d'ouverture de nos bureaux.

Ce service fonctionne la nuit de 18 heures à 9 heures le lendemain, le week-end et les jours fériés.

Pendant le reste de la journée, n'appellez pas LoDaVeille, appelez normalement l'agence chargée de la gestion de votre immeuble...