

GÉRER UN IMMEUBLE, C'EST AUSSI INFORMER LES COPROPRIÉTAIRES

EDITORIAL : Le phantasme du syndic et les travaux.

Je viens de faire les assemblées générales et je vous avoue toujours être surpris de votre réaction quand on parle de travaux. C'est notre métier d'entretenir les immeubles et de vous aider à préserver votre bien.

Mais à chaque fois, je vois ce petit rictus qui se dessine chez certains. Je vais vous dire la vérité : Arrêtez avec le mythe de la société de ravalement qui se ballade chez les syndics avec des enveloppes de billets. Arrêtez avec le syndic qui a le droit à la réfection gratuite de son appartement par le prestataire. La cuisine de mon château est déjà repeinte !

Quand on vous propose un fournisseur, c'est tout simplement qu'on l'a testé et qu'on sait que le chantier va être réalisé convenablement.

On découvre l'intérêt d'avoir un gestionnaire transparent lorsque surviennent les différends dans l'exécution des travaux. Si le syndic va au conflit avec la société, c'est bon signe. Il n'a pas peur d'un chantage de l'entreprise.

PRATIQUE : Equiper l'immeuble pour les séniors.

Dans plusieurs assemblées générales, nous avons été confrontés à des demandes de copropriétaires qui désiraient aménager les parties communes pour faciliter l'accessibilité de l'immeuble.

Le plus souvent, la demande concerne l'installation d'une rampe d'accès pour les fauteuils roulants ou les déambulateurs. Certains séniors bénéficiant d'une certaine autonomie, refusent d'aller dans des maisons spécialisées et souhaitent continuer à habiter dans leurs appartements.

A chaque fois, les travaux ont été refusés. Il y a trois raisons :

LEGISLATION : La carte S, le nouveau sésame pour votre syndic.

Pour exercer un métier dans l'immobilier, la loi Hoguet impose d'être titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la préfecture. Il est exigé une aptitude professionnelle (diplômes ou expérience), une attestation de garantie financière, une responsabilité civile professionnelle et des conditions de moralité.

Désormais, chaque activité à une carte spécifique : carte S pour le syndic, carte G pour la gestion locative et carte T pour la transaction.

Faire voter des travaux, c'est une source de conflits en assemblée générale.

Si dans votre convocation, il y a des devis à voter, c'est que votre administrateur de biens a décidé d'aller au feu et de ne pas se la « couler douce ».

Un bon syndic doit donc convaincre les copropriétaires de l'intérêt d'améliorer leurs immeubles et de trouver des solutions aux opposants : crédits collectifs, libre choix de l'entreprise mais surtout de la pédagogie.

Vous avez un projet pour une amélioration des parties communes, je vous donne la méthode pour réussir.

Il faut soumettre votre idée au conseil syndical et c'est ce dernier qui doit avancer le projet en assemblée générale. Travailler seul, c'est l'échec assuré.

Ce trimestre, nous avons rédigé des articles pour vous faire un retour de l'actualité et de notre expérience.



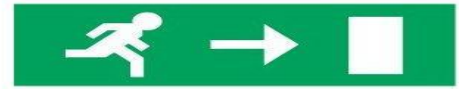
- Juridique : les immeubles anciens d'habitation n'ont pas l'obligation de réaliser les travaux d'accessibilité aux personnes en situation de handicap
- Technique : Pour faire une rampe d'accès, il faut respecter un pourcentage de pente à 5 %. C'est très difficile à respecter et défigure les parties communes.
- Financière : les jeunes refusent de payer des travaux dont l'utilisation n'est réservée qu'à certains.

Le concept de cohabitation intergénérationnelle dans la copropriété n'est malheureusement qu'un mythe.

La nouveauté, c'est que l'activité de syndic est désormais un métier spécifique. Le cabinet PONS dispose donc de ce label. Devant l'anarchie qui existe dans l'immobilier (surtout dans la transaction), lorsque vous avez un doute sur votre interlocuteur, vous pouvez vérifier si ce dernier est légalement inscrit sur le site : professionnels.immobiliers.cci.



MAINTENANCE : Comment lutter contre un incendie.



Au regard de l'actualité, il m'a semblé utile de vous faire un petit glossaire des installations de sécurité pour lutter contre les incendies.

Les obligations varient selon la taille de l'immeuble : on distingue les immeubles de moins de 8 mètres et les autres (exception les IGH).

Le dispositif le plus connu, c'est l'extincteur. Ils sont facultatifs dans les petits immeubles sauf quand les parties communes comportent une chaufferie, un ascenseur ou un parking. On remplace l'extincteur tous les 10 ans ou après utilisation.

Celui que personne ne regarde, c'est le plan d'évacuation : obligation d'afficher dans les halls d'entrée, les plans des sous-sols et rez-de-chaussée et les numéros d'appel téléphonique des services de secours.

Pour les grands immeubles, on installe des blocs de secours. C'est un éclairage de sécurité placé le long des allées de circulation et près des issues. Il doit fonctionner au moins une heure en cas de panne d'électricité.

Le système de désenfumage : il s'agit d'un système d'ouverture d'une trappe afin de favoriser l'évacuation des fumées. La commande d'ouverture est située au rez-de-chaussée et ouvre un treuil mécanique au dernier étage.

La colonne sèche est une colonne d'alimentation en eau, sur laquelle on peut brancher les lances d'incendie aux différents niveaux de l'immeuble. Elle est vide à l'état normal et alimentée en eau sous pression par les pompiers en cas d'intervention.

Au regard des nombreuses obligations en matière de sécurité d'incendie, les syndicats souscrivent un contrat d'entretien pour assurer la maintenance de tous les appareils.



LOCATIF : Le départ à la cloche de bois du locataire.

Votre locataire est parti sans vous avertir et sans rendre les clefs ?

La bêtise à ne pas faire : vous n'avez pas le droit de reprendre possession des lieux et de changer les serrures sans autorisation judiciaire sinon vous risquez la responsabilité pénale du bailleur pour violation de domicile.

Tant que le locataire ne vous a pas informé de son départ et qu'il n'a pas restitué les clefs, il est toujours titulaire du bail.

La loi du 22 décembre 2010 a mis en place une procédure simplifiée, permettant au bailleur de reprendre possession de son logement loué sans subir les contraintes de la procédure classique d'expulsion.



En premier lieu, le bailleur doit respecter une procédure pour aboutir au constat d'abandon.

Par voie d'huissier de justice, on adresse une mise en demeure au locataire pour justifier qu'il vit toujours dans le logement.

A défaut de réponse du locataire dans le mois qui suit, l'huissier pourra constater l'abandon du domicile. Une fois le procès-verbal établi, le bailleur pourra déposer une requête au greffe du tribunal d'instance. La requête doit être accompagnée de toutes les pièces justificatives.

Le juge va statuer sur la résiliation du bail et ordonner la reprise du logement au profit du bailleur.

Actualité du cabinet : Nous avons pris des dispositions pour négocier avec les assurances.

Devant l'augmentation des primes d'assurances sur nos immeubles, nous avons décidé de prendre des décisions utiles.

Méthode radicale : nous avons changé de courtier (assurance et conseil) et nous lui avons demandé de faire un contrat groupe avec une compagnie et non des primes avec différentes compagnies. En ayant plus de volume, nous allons avoir un peu de poids dans les négociations.

Méthode intellectuelle : nous allons retourner à l'école et nous allons nous former dans le domaine de l'assurance. Le but est d'avoir le diplôme ORIAS (intermédiaire en assurance).