

## GÉRER UN IMMEUBLE, C'EST AUSSI INFORMER LES COPROPRIÉTAIRES

### **EDITORIAL : Les opposants à la démocratie en copropriété.**

Les assemblées générales se sont déroulées et les décisions ont été votées à la majorité.

Je constate que de plus en plus de copropriétaires refusent d'appliquer les décisions. La nouveauté, c'est le réfractaire procédurier, il demande l'annulation de l'AG pour semer la zizanie et gagner du temps du fait de son impossibilité à payer les travaux.

Cette année, j'ai été confronté à un cas extrême : une copropriétaire s'est allongée sur le sol devant les ouvriers pour faire obstacle à la réalisation d'un ravalement.

### **PRATIQUE : Je gère mon dégât des eaux.**

Ce type de sinistre est souvent une cause de stress. On vous aide en rédigeant une fiche technique.

#### **1. Prendre les mesures d'urgence.**

Il faut chercher l'origine du dégât : votre robinetterie ; le voisin du dessus ; la terrasse de l'immeuble.

Le syndic ne mandate un plombier que si le sinistre trouve son origine sur une canalisation commune. Il ne va pas demander à un professionnel de réparer la non étanchéité de la baignoire de l'occupant du dessus.

#### **2. Prévenir votre assureur.**

Vous devez faire une déclaration dans les 5 jours ouvrés. Pour certains courtiers, un appel téléphonique suffit.

#### **3. Remplir un constat.**

Comme un accident de voiture, vous devez remplir un constat. Dans ce document, vous allez informer l'assureur des circonstances et de la nature des dommages. Il faut remplir ce constat avec le responsable du sinistre : soit le voisin si sinistre privatif, ou le syndic pour une canalisation commune.

#### **4. L'expertise du dommage.**

Vous devez faire chiffrer les frais pour faire la réparation.

### **SOCIAL : Mon gardien n'a pas l'obligation de prendre des courriers ou des colis.**

Cette question est désormais clarifiée par l'avenant 94 de la convention collective.

Il est énoncé expressément que le gardien-concierge n'a pas l'obligation de réceptionner les colis et les courriers qui nécessitent une signature. Le gardien peut rendre ce

En prenant un peu de hauteur, je pense que ces problèmes ont une source sociétale.

Les personnes dans les villes sont de plus en plus individualistes et nous avons du mal à accepter l'intérêt général. Vivre ensemble, c'est accepter l'avis de l'autre.

Par expérience, l'intérêt général gagne toujours et la démocratie dans la copropriété reste toujours victorieuse.

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

Le plus simple est de fournir un devis par un artisan de votre choix. A l'exception des sinistres occasionnant plus de 1.600€ HT de dégâts matériels, l'expertise n'est pas systématique. Si un expert est désigné, il va évaluer le montant de l'indemnité.

#### **5. Quand allez-vous toucher l'indemnité ?**

Si vous acceptez la proposition de l'expert, il faut signer la lettre d'acceptation et le règlement s'opère dans un délai raisonnable (entre un ou deux mois).

Si vous refusez la proposition, il faut contacter votre courtier pour trouver une solution.

Des assurances peuvent vous proposer une 3<sup>ème</sup> solution : les travaux sont effectués par leur société partenaire sans transfert d'indemnité.

#### **6. Quand l'indemnité est-elle reversée ?**

L'assurance vous verse une indemnité immédiate (généralement 75 % du montant du sinistre). Vous ne toucherez le solde qu'après la présentation de la facture justifiant la réalisation des travaux. A défaut, l'indemnité différée ne sera pas reversée.

service aux occupants mais le contrat de travail ne pourra pas l'y obliger. Pour les courriers recommandés, si le gardien accepte de les prendre, il ne pourra valablement le faire que s'il est titulaire d'une procuration de la part des copropriétaires concernés.

### ***CONTENTIEUX : Le parcours du combattant du cabinet***

Depuis une année, nous avons décidé de créer un service contentieux au sein du cabinet. L'objectif est simple : obtenir plus rapidement le recouvrement des charges et limiter les frais. Pour le compte du syndicat, le cabinet diligente la procédure devant le tribunal d'instance pour les créances inférieures à 10.000 euros ou en référé devant les autres juridictions.

Nous sommes contents d'avoir innové dans ce domaine mais nous venons de comprendre que cette initiative gêne certains intérêts. La confédération nationale d'avocat a essayé de s'opposer à la faculté d'un administrateur de biens de représenter le syndicat des copropriétaires lors de l'audience de plaidoirie.

### ***POLITIQUE : La copropriété en lutte contre les promoteurs***

Devant la pression immobilière en Ile de France, les projets de nouvelles constructions repartent à la hausse. Devant la multitude de recours qui bloque la construction des logements, le gouvernement a décidé de privilégier les intérêts des promoteurs aux dépens des libertés individuelles.

Il propose d'augmenter les amendes en cas de recours abusifs et cherche à accélérer les procédures judiciaires.

Les promoteurs n'ont pas attendu la nouvelle législation pour menacer les copropriétaires qui ne désirent pas voir édifier un immeuble en face de chez eux.

### ***LOCATIF : Ma véranda en copropriété : pas si facile !***

Vous avez acheté un appartement en copropriété et l'agent immobilier, vous a indiqué que vous pourriez fermer la terrasse par une véranda.

Les promesses n'engagent que ceux qui y croient !

On va faire le point sur cette problématique. La terrasse est une partie privative mais le règlement de copropriété impose des limites dans son occupation. La loi du 10 juillet 1965 prévoit que les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

Sur le « terrain », on ne peut pas dire que nous sommes accueillis à bras ouverts.

Pour chaque audience, on passe systématiquement en dernier. On attend plus de trois heures au fond de la salle avant d'être écouté par le magistrat. Les juges ont aussi une autre approche dans la gestion de nos dossiers, ils sont légitimement très exigeants.

Malgré tous ces obstacles, les résultats obtenus nous confortent dans notre volonté de poursuivre. On a évité de faire désigner un administrateur judiciaire pour une copropriété en difficulté et un immeuble a enfin décidé de faire des travaux malgré un nombre important de copropriétaires débiteurs.

Les grands groupes engagent des procédures devant le TGI en dommages et intérêts contre les opposants aux permis sans attendre la décision du magistrat du tribunal administratif sur l'annulation du permis.

On vient de vivre cette expérience sur un site sur lequel la copropriété fait l'objet de mesures de rétorsion des différents acteurs : la mairie, le promoteur, le bailleur social.

Avant d'engager une procédure pour annuler un permis, il faut prendre en considération le coût de la procédure (20.000 euros) et les risques de condamnation en cas de recours abusifs.

doivent être autorisés par l'assemblée générale à la majorité des voix. L'installation de vérandas nécessite l'accord de l'assemblée générale mais doit aussi faire l'objet d'une autorisation administrative (déclaration de travaux auprès de la mairie).

Attention, certaines municipalités augmentent votre base d'imposition foncière en cas de réalisation de la véranda.

### ***Actualité du cabinet : Les fonds travaux et la garantie financière.***

Par militantisme, on a pris le parti de favoriser la création d'un fonds travaux dans nos copropriétés.

L'application de ce principe a une conséquence sur le cabinet, nous détenons davantage de trésorerie, nous obligeant d'augmenter notre garantie financière. Nous sommes désormais garantis à la hauteur 2.500.000 euros.

Nous avons décidé de ne pas impacter le coût supplémentaire de la prime d'assurance sur le montant de nos honoraires forfaitaires.