

12 rue de la Chine  
75020 PARIS  
Tél : 01.46.36.21.90  
Fax. : 01.46 36 65 44



## LETTRE D'INFORMATION DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2009

Messieurs **Yves LE DORAN** et **Benoît LEVILLOUX**

l'équipe du Cabinet **3L PARTNERS**

vous souhaitent d'excellentes fêtes de fin d'année  
et vous présentent leurs meilleurs vœux de Prospérité et de Bonheur.



Votre soutien nous a été précieux et a permis la réalisation des projets que nous avons envisagés, à savoir, un aménagement accueillant de nos locaux et la mise en place de notre site internet.

De plus, la plupart de nos immeubles a été visitée par 2 collaborateurs spécialement embauchés par le Cabinet pour une durée de 3 mois, afin de relever, photos à l'appui, les dysfonctionnements quotidiens qui, au fil du temps gênent les Résidents et génèrent un climat délétère, par exemple locaux techniques et caves encombrés, carreaux cassés, traces de saleté sur les plinthes ou sur les côtés des carrelages, boutons électriques non conformes, ferme portes vétustes etc...

Les combles et les radiers ont aussi été visités.

Nous avons fait cet investissement sans répercussion de coût. C'est donc un service gracieux qui a été fourni ? au bénéfice des Copropriétés.

### **LE GENDARME DE LA COPROPRIETE**

(Inspiration Intérêts Privés de Décembre 2008)

#### ADAPTATIONS

Nous relevons souvent des questions concernant le **changement de destination de certains locaux** (loge qui devient parking à vélos), locaux qui se spécialisent (cave qui devient machinerie d'ascenseur) ou extension de locaux pour les poubelles, etc...

Les textes législatifs, les décisions de travaux, l'installation de nouveaux équipements ou tout simplement le changement d'utilisation des locaux peuvent rendre le Règlement de Copropriété dépassé.

Les copropriétaires ont la possibilité, dans un cadre très limité, d'en modifier certaines clauses. La lourdeur et le coût des formalités de publicité en rendent la réalisation très théorique.

L'assemblée générale ne peut imposer à un copropriétaire une **modification de la destination de ses parties privatives et des conditions de leur jouissance** prévues au Règlement de Copropriété.

Sauf disposition législative particulière, toutes les modifications du Règlement de copropriété doivent être votées à la majorité des copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix (double majorité de l'article 26): règles de jouissance, d'usage et d'administration de la copropriété ou création d'équipement nouveau et grilles de charges correspondante essentiellement.

La **transformation d'usage d'un lot** entraînant une modification de la répartition des charges doit, quant à elle, être votée à la majorité absolue des copropriétaires (article 25). \*

(\*) *C'est le cas d'une installation de profession libérale dans un local d'habitation, pourvu que cela soit autorisé par le Règlement de Copropriété.*

**En cas de division d'un lot**, la nouvelle répartition des tantièmes de copropriété et de charges entre les lots issus de la subdivision doit être votée à la majorité simple des présents et représentés (article 24). \*\*

*\*\*En principe le total des tantièmes du lot divisé est égal au tantième du lot d'origine*

Après l'expiration du **délai de contestation des deux mois** à compter de la notification du Procès Verbal d'Assemblée Générale, le syndic fait publier la décision modifiant le Règlement. Cette publication rend les modifications opposables aux acquéreurs successifs des lots. Néanmoins la loi permet de stipuler, dans les actes de vente, que l'acheteur a pris connaissance du Règlement de Copropriété d'origine, ainsi que des modifications et qu'il y adhère

*En italique* : l'explication vécue du Cabinet 3L PARTNERS

## **ACTUALITE LEGISLATIVE dans la lignée des Accords de Kyoto sur le réchauffement climatique**

Le projet de loi **Grenelle 1**, adopté par l'Assemblée Nationale, le 21 octobre 2008, sera examiné au Sénat, début 2009.

La tendance actuelle, dans un futur quasi immédiat, se porte sur **Les Economies d'Énergie de la Copropriété** qui sont un facteur déterminant de baisse de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre, avec près de 8 millions de logements concernés.

Les informations valorisant les bonnes pratiques sont :

- 1) une **température de 19 à 20°** (18° dans les chambres) et 22° dans la salle de bain occupée
- 2) **minorer le chauffage en votre absence** ou dans les pièces inoccupées, mieux vaut remonter la température dès votre retour. En cas d'absence de plus de deux jours, mettre sur « hors gel ».
- 3) privilégier la **douche** au bain
- 4) opter, à l'achat, pour les **équipements économes en énergie**
- 5) attention à ne pas laisser vos appareils **en veille**
- 6) l'utilisation des **ampoules basse consommation**, d'une durée de vie six à sept fois supérieure, permet de diviser par 5 la quantité d'électricité consommée.

**TOUTE L'EQUIPE  
VOUS SOUHAITE DE BONNES FETES DE FIN D'ANNEE 2008  
ET SES MEILLEURS VŒUX POUR 2009**



