



**Administrateur de biens**

Service Copropriétés

3lpartners.fr

## LETTRE D'INFORMATION DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2009

### **CONSEILLERS SYNDICAUX ETES-VOUS SUFFISAMMENT INFORMES DES NOUVELLES DIRECTIVES ET OBLIGATIONS ?**

#### **DÉLAI À RESPECTER, PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, POUR LE RÈGLEMENT DES FACTURES**

L'un de nos prestataires (couverture, plomberie) nous signale que, lors de la vérification de sa comptabilité, le Commissaire aux Comptes a demandé les justificatifs de non paiement des factures concernant un immeuble, après travaux exécutés selon Ordre de Service daté.

*En effet, à défaut de règlement et pour justifier la créance, l'intéressé est **dans l'obligation** de lancer une procédure à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires. Quand les relances sont restées vaines, même en cas de sommes modiques, le créancier se voit **dans l'obligation d'assigner la Copropriété**.*

#### **NOUVELLES PRATIQUES POUR LES COPROPRIÉTÉS**

Au titre de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion dite loi Boutin,

- Les travaux de **mise aux normes des ascenseurs** sont prorogés jusqu'au 3 juillet 2021.
  - **Suppression du poste gardien ou concierge et vente du logement**
- Le vote de chacune de ces résolutions doit se faire à la double majorité de l'article 26 (deux tiers des voix)

- Dispositif d'alerte pour **Copropriétés en difficultés**

Il est prévu si les impayés atteignent 25 % des charges exigibles (charges courantes et travaux). Le Syndic, des Copropriétaires représentant 15 % des millièmes, des fournisseurs non payés peuvent en informer le Président du Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble pour nomination d'un observateur qui proposera des solutions à inscrire à l'ordre du jour de l'A.G. suivante.

- Adoption, sans limitation de délais, des **adaptations du Règlement de Copropriété**

A la majorité de l'article 24 pour les adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

Cas des aires de stationnement imposées par un document d'urbanisme

Une clause peut être prévue attribuant un droit de priorité de 2 mois aux copropriétaires de l'immeuble, en cas de vente d'un des parkings (majorité nécessaire en cours d'étude).

#### **DISPARITION PROGRESSIVE DES AMPOULES À INCANDESCENCE**

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, les ampoules à filament de 100 W ou plus doivent être retirées du commerce. Entre la fin 2009 et le 31 décembre 2012, les 75 W, 60 W, 40 et 25 W seront remplacées par des ampoules à basse consommation.

Précaution d'usage, la presse médicale et de vulgarisation s'interrogent

*Comme tout changement d'habitude, le passage de l'ampoule traditionnelle à d'autres conceptions engendre des interrogations et des commentaires. Des revues spécialisées explorent les orientations et analysent les potentialités.*

En terme de santé publique, des interrogations se profilent sur la contenance de 0,05 mg de mercure de chaque lampe basse tension. En les cassant, le risque existe de respirer des vapeurs toxiques. **Leur recyclage est obligatoire** (payé par les consommateurs 0,20 € HT par ampoule). Concrètement à l'été 2008, seules 36 % des ampoules auraient été recyclées pour **25 millions vendues**.

« **Pratique de Santé** » dans n°81 évoque la suspicion d'**émission de champs magnétiques** et des **radiofréquences** (responsables de la diminution de la mélatonine, hormone qui induit le sommeil et régule l'humeur)

« **Quelle santé** » de mars 2009 n°36 insiste sur le côté fortement toxique du mercure qui altère irréversiblement le système nerveux, nuit au développement des embryons, entraîne des pathologies graves, même à des taux d'exposition bas.

« **Science et Vie** » de septembre 2009 : parmi les reproches adressés à l'usage des ampoules basse consommation, il est fait mention d'UV engendrant des troubles liés à des expositions élevées.

En contrepartie l'**ampoule à led** est présentée comme la meilleure façon de faire des économies d'énergies dans le respect de l'environnement. LED en traduction française : diode electro luminescence. C'est un composant électronique capable de fournir de la lumière. De forte puissance, elle est faiblement consommatrice d'énergie. Inventée en 1962, elle est utilisée dans les appareils électroniques (téléphone, jouet, éclairage intérieur des nouveaux wagons RATP).

### **LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

*Depuis le 1<sup>er</sup> Septembre 2006 est entré en vigueur le Plan Local d'Urbanisme qui s'est substitué au Plan d'Occupation des Sols (POS).*

A la fois document d'urbanisme réglementaire et projet de ville, la vocation du Plan Local d'Urbanisme est la planification de l'évolution de la Ville dans une perspective de Développement Durable. Trois impératifs sont mis en jeu : - **embellir la ville**, - **maintenir la diversité sociale et lutter contre les inégalités** - **promouvoir le rayonnement de Paris et stimuler l'emploi pour tous**

Le 2 février 2009, s'est clôturée l'enquête publique de modification, qui visait, entre autres, à **mettre en œuvre le Plan Climat de Paris et à favoriser le Développement Durable**.

### **PLAN CLIMAT ET PROJETS D'AMÉNAGEMENT**

Le **Plan Climat**, adopté en octobre 2007 par le Conseil de Paris, est un plan d'action destiné à lutter contre les dérèglements climatiques, réduire les émissions de gaz à effet de serre et engager une démarche de qualité environnementale

Il comprend un rapport de présentation, un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, des orientations d'aménagement, un règlement accompagné d'une cartographie et des annexes.

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**,

Dans le cadre de la modification du PLU, il est proposé de faciliter l'installation sur les bâtiments existants comme dans les constructions neuves, de dispositifs destinés à **ECONOMISER L'ENERGIE** ou **A PRODUIRE DE L'ENERGIE RENOUEVELABLE**.

C'est un encouragement à développer des panneaux solaires ou photovoltaïques, des éoliennes, des murs et toitures végétalisés, une bonne isolation thermique par l'extérieur, tout en veillant au bon aspect des constructions et du paysage urbain.

Elaboré et géré par la Ville, il s'applique sur l'ensemble du territoire parisien, à l'**exception** du Marais (qui regroupe une partie des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements) et d'une partie du 7<sup>ème</sup> arrondissement. Ils sont régis, chacun, par d'autres documents d'urbanisme. Ce sont les **Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur**. Par ailleurs le **Jardin du Luxembourg** est soumis à un régime spécifique, selon la loi Urbanisme et Habitat ayant modifié la loi Solidarité et Renouvellement Urbains dite **loi SRU** loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 publiée le 14 décembre 2000.

site [www.droit.org](http://www.droit.org) rubrique journal officiel

Le **PLU** est consultable sur le site de la Ville de Paris : [www.paris.fr](http://www.paris.fr) rubrique urbanisme.

### **NOUVELLE TAXE FONCIÈRE DÉPARTEMENTALE DE 3 %**

Paris est la <b>seule ville de France à être à la fois commune et département</b> , depuis la loi du 10 juillet 1964 sur la réorganisation de la Région Parisienne.
---

**Paris, en tant que Département était, jusqu'au vote du Conseil de Paris d'octobre 2008, le seul à exonérer les propriétaires fonciers. Une hausse de 9 % des impôts locaux était programmée pour Paris. Mais suite aux augmentations induites par l'actualisation des différents taxes et à l'institution de la nouvelle taxe foncière départementale, les propriétaires vont recevoir une feuille d'imposition foncière augmentée d'environ 28 % par rapport à l'année 2008.**

**Pour en savoir plus : allo fiscalité : 01.42.76.36.36**

Le Cabinet 3L PARTNERS a rejoint l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), créé le 5 Février 2009. Pour consulter leur site : [www.unis-immobilier.com](http://www.unis-immobilier.com)

**3L PARTNERS a mis en place un site Internet dont les informations sont actualisées mensuellement. Vous y trouverez des rubriques spécialisées (travaux obligatoires programmés en Copropriété, démarches en cas de sinistres, certifications NF), des mémento (adresses et numéros de téléphones utiles, questions-réponses les plus fréquentes), des conseils pour Economiser les Energies en cas de rénovation de l'appartement ou de ravalement de l'immeuble, les nouvelles réglementations et législations, en temps réel, et une rubrique Copropriété balayant tous les domaines s'y référant.**

**N'hésitez pas à consulter régulièrement le site [www.3lpartners.fr](http://www.3lpartners.fr)**