

LETTRE D'INFORMATION DU 4ème TRIMESTRE 2010

Messieurs **Yves LE DORAN** et **Benoît LEVILLOUX**
Ainsi que l'équipe de 3L PARTNERS
restent à votre écoute tout au long de l'année.

Point sur les modifications intervenues en 2010 ou à intervenir en 2011

Conseil Syndical La **Commission relative à la Copropriété (CRC)** a mis à jour le **8 juillet 2010** la recommandation n° 13 sur le Conseil Syndical. Cette refonte fait suite à la publication du **décret n° 2010-391 du 20 avril 2010**.

Cette réédition de la **recommandation relative au Conseil syndical** répond à une mise à jour des anciennes recommandations, devenues obsolètes suite aux modifications du dernier décret. Les aménagements précisent la composition du conseil syndical, décrit ses missions, puis ses règles de fonctionnement. Ainsi il est par exemple recommandé **aux rédacteurs des règlements de copropriété** :
- de prévoir, lors de l'établissement des règlements de copropriété, les clauses fixant les règles relatives au conseil syndical (composition, organisation et fonctionnement) en tenant compte de la spécificité du **syndicat** (par exemple : existence ou non d'un syndicat secondaire, nombre de lots, diversité de l'usage des lots ...) ; - **de veiller à ce que le conseil syndical soit composé d'un nombre impair de membres (non inférieur à trois) pour permettre de dégager une majorité** ;

D'autres conseils sont donnés aux **syndics** également, il est notamment rappeler aux syndics la nouvelle obligation **d'élaborer l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical à compter du 1er juin 2010**.

Ascenseur : Le décret du 8 juillet 2010 modifie le décret du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs.

Transposant l'**article 24** de la **directive (n°2006/42/CE)**, dite directive machines, le décret porte sur la mise en place d'une nouvelle terminologie et la délimitation du champ des ascenseurs par rapport à celui des machines.

Dorénavant, les **ascenseurs** dont la vitesse nominale est inférieure à 0,15 m/s ne relèvent plus de la directive « ascenseurs » mais de la directive « machines ».

Un ascenseur est désormais défini comme un appareil de levage qui dessert des niveaux à l'aide d'un habitacle qui se déplace le long de guides rigides et dont l'inclinaison sur l'horizontale est supérieure à 15 degrés, destiné au transport de personnes avec ou sans objet. Il peut aussi être destiné au transport d'objet uniquement si l'habitacle est accessible, c'est-à-dire si une personne peut y pénétrer sans difficulté, et s'il est équipé d'éléments de commande situés à l'intérieur de l'habitacle ou à la portée d'une personne se trouvant à l'intérieur de celui-ci. Cette notion peut donc s'appliquer aujourd'hui aux **appareils de levage** qui se déplacent selon une course parfaitement fixée dans l'espace. En revanche, elle ne s'applique toujours pas à la liste des appareils exclus par la **directive « ascenseurs » 95/16/CE du 29 juin 1995** tels que les ascenseurs de chantiers, les escaliers et trottoirs mécaniques. Ces dispositions relatives à la transposition de la directive machine de 2006 entrent en vigueur immédiatement. Enfin, le décret précise également les modalités de mise en œuvre de solutions alternatives pour la sécurité du personnel de maintenance opérant dans les **gaines** d'ascenseurs qui entreront en vigueur **le 1er mars 2011**.

Commentaires de la Direction de 3L PARTNERS

Nous vivons actuellement des expériences au niveau des mises aux normes qui sont très gênantes pour les Copropriétaires.

A SAVOIR : les ascensoristes présentent TOUS des devis relatifs aux **17 points de mise aux normes obligatoires**, en laissant supposer que le reste de l'installation est compatible avec les nouvelles installations. A l'usage, plusieurs origines de pannes se révèlent, après ces travaux de rénovation, sur la partie du matériel ancien, car les connexions entre ancien et nouveau ne sont pas fiables.

En conséquence nous recevons des devis complémentaires pour une DEUXIEME PHASE DE TRAVAUX, sans pouvoir ni les voter en Assemblée Générale ni avoir appelé une réserve financière pour paiement ; de plus un DEUXIEME ARRET de l'ascenseur, pour panne, approvisionnement et ...une nouvelle contrainte de travaux à subir.

Cette situation nous amène donc, en accord avec les Bureaux d'Etudes, à négocier l'intégralité des travaux, en anticipant les inconvénients majeurs postérieurs.

Propriétaires bailleurs : Penser à l'OFFRE DE SERVICE GLOBALE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Alors que le marché de la vente restait en crise, celui de la location résistait beaucoup mieux à la crise. L'encadrement et les modalités juridiques de plus en plus contraignantes, sans compter les directives nationales découlant du Grenelle 2, incitent les propriétaires bailleurs à s'adjoindre les compétences d'un professionnel.

LA COMPLEXITÉ D'UNE GESTION DIRECTE

Le fait de ne pas respecter, par exemple, les prescriptions légales dans la constitution du **dossier technique** est susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur. Rappelons que ce dossier technique doit comporter l'état des risques naturels technologiques et sismique de moins de 6 mois, le rapport de diagnostic de performance énergétique d'une validité de **10 ans**, le constat des risques d'exposition au plomb d'une validité de 6 ans ou permanente si aucune trace n'a été détectée et sans travaux incitants, la surface habitable et les informations sur les modalités de réception des services de télévision.

Complexité aussi de la problématique de la caution, de la fixation du montant du loyer et de la rédaction du bail où le professionnel est **plus à même de jouer son rôle de conseil**.

LA GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS

Depuis le début de l'année, les bailleurs peuvent disposer d'une nouvelle **Garantie des Risques Locatifs** (GRL). Pour les professionnels, les taux proposés sont inférieurs aux offres proposées aux particuliers. Ce qui représente un plus pour les propriétaires utilisant les services d'un professionnel.

Cette assurance loyers impayés, garantie par l'état, assure la couverture des impayés de tous les locataires, tant que les loyers ne dépassent pas 50 % de leurs revenus. **A la condition que les loyers et charges facturés au locataire ne soient pas supérieurs à 2 000 € mensuels.**

Le Cabinet 3L PARTNERS, outre son activité de SYNDIC DE COPROPRIETE, assure la LOCATION, la VENTE, l'ACHAT et la GERANCE LOCATIVE de tous biens immobiliers.

Vous pouvez nous contacter au 01.46.36.21.90 (Agence de Paris) ou au 01.39.82.75.50 (Agence de Sannois) pour toute demande d'information **et ouverture de dossier**.

TELECHARGEZ LE COUPON POUR UNE ESTIMATION GRATUITE sur notre site internet 3lpartners.fr rubrique Gestion de Biens « Confiez-nous vos biens »

Lien direct sur le site Internet www.3lpartners.fr

avec toutes les annonces actualisées SeLogger du Cabinet 3L Partners