

LETRE D'INFORMATION du 4ème TRIMESTRE 2011

LE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIETE

Un ensemble immobilier est cadastré pour une surface déterminée. Il est régi par un Règlement de Copropriété établi par un notaire. L'ensemble est divisé en un certain nombre de lots numérotés.

Dans l'historique de la Copropriété, des modificatifs ont pu être apportés soit en cas de suppression de lots ou de création de nouveaux lots.

Ces modificatifs font l'objet de plans annexés au Règlement de Copropriété portant la situation ancienne et la situation nouvelle. Le lot portant numéro est localisé dans le bâtiment (sous-sol, 1^{er} étage ou autre) et décrit (ex cave) ainsi qu'il figure sur le plan annexé avec ses **tantièmes** du sol et des parties communes générales.

Cette mise en conformité des modificatifs intervient selon les décisions votées en Assemblée Générale en cas de modification des parties communes, changement d'affectation de lots.

Un acte, signé par le Syndic, chez le notaire, authentifie cette opération.

Nouveau document que le bailleur ne peut pas demander au locataire

L'article 41 de la loi n°2010-1249 du 22 octobre 2010 de régulation bancaire et financière, parue au journal officiel du 23 octobre 2010, ajoute à la liste des documents que le bailleur ne peut demander au candidat à la location en préalable à l'établissement du contrat de location une copie des informations contenues dans le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers ou de l'information de la non-inscription à ce fichier.

Cet article ajoute donc un alinéa à l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989.

L'affichage de performance énergétique dans les annonces immobilières

Le décret portant application des dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II relatives à l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières est rentré en application depuis le 1^{er} janvier 2010

Ainsi les annonces de vente et location sur internet, en presse et dans les locaux des professionnels de l'immobilier doivent contenir l'indication de la performance énergétique.

Les détecteurs de fumée en parties privatives avant mars 2015

La loi n°2010-238 du 9 mars 2010 a introduit l'obligation d'installer dans les parties privatives des logements individuels et collectifs des détecteurs de fumées.

Le décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011, paru au JO du 11 janvier 2011, précise les caractéristiques de ces détecteurs, les mesures de sécurité à respecter dans les parties communes des immeubles ainsi que les modalités de notification de l'installation du détecteur de fumée à l'assureur.

Des arrêtés viendront préciser l'étendue et les modalités concrètes de ces obligations. Ces nouvelles obligations devront être respectées avant le 8 mars 2015.

Rappel sur le **DAAF**: (DETECTEUR AVERTISSEUR AUTONOME DE FUMEE)

L'appareil qui fonctionne sur pile (9 watts) émet une alarme stridente, dès que les premières fumées sont détectées. Son intérêt est d'alerter ou de réveiller les occupants afin qu'ils prennent la mesure de l'ampleur du sinistre, des dispositions (pompiers à appeler) et de fuir avant l'intoxication par les fumées. **Fumées qui sont responsables de la majorité des décès.**

Facile d'installation, l'appareil se fixe au plafond de préférence au centre de la pièce, à au moins 30 cm des coins ou des murs en privilégiant le couloir ou la pièce qui donne accès aux chambres. Au-dessus d'une surface de 80 m², prévoir l'installation d'un second DAAF. Eviter de l'installer dans la cuisine ou la salle de bain en raison de la vapeur, de l'humidité ou

Sur piles de 9 watts, il est constitué d'une lampe émettant un rayon lumineux vers une diode photoélectrique. Un signal intermittent se déclenche lorsque les piles doivent être remplacées

Une fois par mois grâce au bouton test, vérifier son bon fonctionnement. Un nettoyage régulier soigneux permet l'élimination de la poussière.

Les enfants et les adolescents doivent être informés de son usage vital, afin de respecter son utilité et d'en prendre en compte son déclenchement. Ne jamais le peindre et, en cas de travaux, le protéger d'un sac en plastique.

Qui doit l'acheter ? **Celui qui en a l'usage au quotidien**, à savoir le locataire comme le propriétaire. Son coût est modique. Quant aux vies protégées et aux biens épargnés, cela n'a pas de prix.

Acheter un produit **aux normes** dans les magasins de bricolage, en demandant une facture à **communiquer à son assureur** et **en conservant un double**, en cas de litige sur la qualité du produit. Eviter de vouloir faire une bonne affaire en l'achetant à prix minoré sans certitude.

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ET LA LOI CHATEL

La Cour de Cassation vient, pour la première fois, de décider qu'un syndicat de copropriétaires bénéficie, en qualité de non-professionnel, des dispositions protectrices de la loi dite « Chatel ».

En effet, jusqu'à maintenant, la Haute juridiction avait refusé de faire application de l'article L.136-1 du Code de la consommation à un syndicat de copropriétaires au motif qu'une personne morale ne peut avoir la qualification de consommateur (*Cass. 1^{re} civ. 2 avril 2009, n° pourvoi 08-11231*). Elle s'appuyait sur un arrêt de la Cour de justice des communautés européennes du 22 novembre 2001 qui considérait que cette notion de consommateur devait être interprétée de façon restrictive, visant uniquement les personnes physiques.

Or, la loi du 3 janvier 2008 a modifié les dispositions de l'article L.136-1 du Code de la consommation en ajoutant, à côté du terme « *consommateur* » celui de « *non professionnel* ». Depuis lors, le bénéfice de la protection s'applique à un consommateur ainsi qu'à un non professionnel, la question étant de savoir si un syndicat de copropriétaires, personne morale, peut revêtir la qualification de non professionnel.

C'est chose faite avec l'arrêt du 23 juin 2011 (Cass. 1^{re} civ, 23 juin 2011, n°pourvoi 10-30.645) qui considère, qu'au regard du Code de la consommation, «certaines personnes morales ne sont pas exclues de la catégorie des non professionnels».

En conséquence, un syndicat de copropriétaires pourra désormais bénéficier des dispositions de l'article L.136-1 du Code de la consommation et demander la résiliation du contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction du contrat, dès lors que le prestataire de services ne l'aura pas informé préalablement par écrit, de sa possibilité de ne pas reconduire le contrat conclu contenant une clause de tacite reconduction.

AVIS DU SYNDIC *Il reste cependant la difficulté de reprendre une autre assurance pour la Copropriété en fonction du marché et de la sinistralité de l'immeuble.*

Article L136-1 du Code de la consommation

*Le professionnel prestataire de services informe le consommateur **par écrit**, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. **Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa**, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction.*

Le syndic devra donc rechercher une solution qui obligera la copropriété à être assurée et, si les moyens sont tous mis en œuvre, le résultat, compte tenu du marché des assurances, reste à négocier.

Il faut donc être raisonnable : PREMIEREMENT : ou bien la Copropriété fait les travaux nécessaires pour avoir une meilleure présentation de risques aux assurances et le Syndic aura des atouts. DEUXIEMEMENT ou bien la Copropriété s'entête dans des budgets trop serrés et les assurances profitent de l'examen financier de la Copropriété pour augmenter considérablement et légitimement les risques en conséquence.

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

Simplifiez-vous la VIE
Pour vos charges trimestrielles,
optez pour le prélèvement automatique ou le virement bancaire

