

## LETTRE D'INFORMATION DU 1er TRIMESTRE 2012



Messieurs Yves LE DORAN et Benoît LEVILLOUX  
Ainsi que l'équipe de 3L PARTNERS -Paris et Sannois -  
Vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2012



## LE CONTROLE TECHNIQUE ASCENSEUR



*Le propriétaire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser, à ses frais, tous les 5 ans, un contrôle technique portant sur l'état de fonctionnement de l'ascenseur et sur la sécurité des personnes. La date du 1er contrôle technique obligatoire va varier selon la date d'installation de l'ascenseur et selon les cas, selon la date des travaux de mise en conformité de l'ascenseur par rapport aux dispositifs de sécurité rendus obligatoires.*

## Date limite du premier contrôle technique et fréquence du contrôle

Le report de la première échéance de travaux réglementaires concernant la mise en sécurité des ascenseurs **installés avant le 27 août 2000** a été officiellement fixé au **31 décembre 2010**. Pour mémoire, cette date avait été initialement établie au 3 juillet 2008.

Par souci de cohérence avec ce report, la date du premier contrôle technique obligatoire est également modifiée. Le décret du 9 septembre 2004 prévoyait que ce premier contrôle devait intervenir au plus tard le 3 juillet 2009 pour les ascenseurs installés avant le 3 juillet 2003. Pour les ascenseurs installés à partir du 3 juillet 2003, le premier contrôle technique devait intervenir au plus tard cinq ans après la date d'installation. Le nouveau texte prévoit pour la réalisation de ce premier contrôle des dates butoirs différentes selon la date d'installation de l'ascenseur :

- 3 juillet 2009, pour les ascenseurs installés **avant le 27 août 2000** si la première tranche de travaux de mise en conformité a été effectuée avant le 3 juillet 2008, ou dans l'année qui suit la date d'achèvement des travaux dans le cas contraire. Si les travaux de mise aux normes ne sont pas respectés, **le contrôle devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2011** ;
- 30 juin 2009, pour les ascenseurs installés **entre le 27 août 2000 et le 30 juin 2004** ;
- cinq ans après leur date d'installation pour les ascenseurs installés **après le 1er juillet 2004**.

Une fois le premier contrôle effectué, le propriétaire d'un ascenseur reste tenu de faire réaliser, **tous les cinq ans**, un contrôle technique de son installation, qui a pour objet de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état, de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au fonctionnement de l'appareil.



## DOSSIER DIAGNOSTIC TECHNIQUE DU LOGEMENT



Le "*dossier de diagnostic technique*", créé par une **ordonnance du 8 juin 2005** renforce l'**information de l'acheteur** et la **sécurité du locataire**.

Depuis le **1er janvier 2011**, il doit contenir les constats et états relatifs à l'**amiante**, au **plomb**, aux **termites** (dans certaines communes), aux **risques naturels et technologiques** (dans certains lieux), à la

**performance énergétique, aux installations intérieures de gaz et d'électricité, et l'état des installations d'assainissement non collectif.**

Réalisé par un **professionnel agréé**, le "*diagnostic technique unique*" prend en compte la sécurité des constructions, la santé des occupants, mais aussi la performance énergétique du logement pour une incitation à l'éco-énergie (isolation des logements, ventilation, récupération des eaux de pluie pour alimenter les W-C, etc.).

A compter du **1er janvier 2012**, le DPE (Dossier de Performance Energétique) évoluera, notamment en matière de transparence de l'information sur la consommation d'énergie et de fiabilité des données.

### Documents à prendre en compte et leur durée de validité

- moins d'1 an pour le constat de **risque d'exposition au plomb**. Toutefois, si le constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils fixés par les textes, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique ;
- moins de 6 mois pour l'état du bâtiment relatif à la **présence de termites \*\*\*** (état dans lequel sont indiquées les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être, les éléments infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas) ;
- moins de 6 mois pour l'état des **risques naturels et technologiques** ;
- moins de 3 ans pour l'état de l'**installation intérieure de gaz** ;
- 10 ans pour le **diagnostic de performance énergétique**. Ce document est annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente ;
- moins de 3 ans pour l'état de l'**installation intérieure d'électricité**. Rappelons que cet état est obligatoire à compter du 1er janvier 2009 en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de 15 ans. Il doit être produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte de vente pour le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.
- illimité pour le diagnostic **amiante**.



### LA TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES (TEOM)



La collecte des déchets ménagers est à la charge des communes. Le ramassage, le transport et le traitement représentent un coût qu'elles récupèrent le plus souvent grâce à une taxe : la TEOM.

**Depuis l'été 2011**, les communes ou leurs groupements peuvent instaurer à **titre expérimental** pendant cinq ans sur tout ou partie de leur territoire une part variable dans le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, **calculée en fonction du poids, du volume des déchets ou même des caractéristiques de l'habitat ou du nombre de résidents**.

La TEOM figure sur l'avis de **taxe foncière** que reçoivent chaque année les propriétaires.

### Base de calcul de la TEOM

Elle est calculée sur la même base que la taxe foncière sur les propriétés bâties, c'est-à-dire sur la valeur locative cadastrale quelle que soit la nature du bâti. Ce n'est donc pas le volume d'ordures ménagères collectées qui conditionne le montant de cette taxe. En revanche, **même des contribuables exonérés temporairement de taxe foncière** peuvent être redevables de la TEOM.

Chaque année, les collectivités votent le taux de cette taxe, son montant peut varier sensiblement d'une commune à l'autre.

Un propriétaire qui laisse une période de vacance entre deux locataires ou qui possède une résidence secondaire dans laquelle il ne séjourne que très occasionnellement est redevable de la TEOM, quel que soit le volume de déchets collecté, même très faible.

**Qui est concerné ?** La TEOM porte sur toutes les propriétés redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Elle concerne donc aussi bien les propriétaires d'un logement, que ceux qui possèdent simplement **une cave** ou un **emplacement de stationnement dans un immeuble ou un box garage**.

**Qui assure la collecte ?** Elle est collectée par le Trésor public, donc l'Etat. C'est pourquoi cette taxe s'accompagne de frais d'assiette et de recouvrement et de frais de dégrèvement et de non-valeur estimés forfaitairement. C'est ce qu'on appelle les frais d'établissement des rôles.

**Qui est redevable ?** C'est le propriétaire au 1er janvier de l'année d'imposition qui est redevable de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères figurant sur le même avis.

**En cas de location, le propriétaire qui demeure le redevable de la taxe à l'égard du fisc, peut en obtenir le remboursement de la part du locataire.**

La récupération par le propriétaire sur le locataire est de droit. Pour la **location vide**, il s'agit toujours de charges au réel ; en **location meublée**, tout dépend du type de charges du bail : soit au réel, soit au forfait.

**Remboursement par le locataire de la TEOM au propriétaire** Le montant de charges provisionnelles qu'il a prévu et que le locataire règle chaque mois en même temps que son loyer intègre l'ensemble des différentes charges « récupérables » fixées par décret, y compris, donc, la TEOM.

#### FICHE DE RENSEIGNEMENTS

**Dans le cadre d'une mise à jour de nos fichiers et afin de vous contacter pour des travaux en urgence, merci de prendre le temps de compléter les informations suivantes :**

NOM du PROPRIÉTAIRE  
PRENOM  
ADRESSE

ADRESSE MAIL  
TELEPHONE FIXE  
PORTABLE

En cas de location  
NOM DU LOCATAIRE \*  
Et SES COORDONNEES

\* en cas de changement de locataire, le propriétaire doit immédiatement en informer le Syndic



**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](http://3lpartners.fr) rubrique Gestion de Biens « Confiez-nous vos biens »

**Lien direct sur le site Internet [www.3lpartners.fr](http://www.3lpartners.fr)**

avec toutes les annonces actualisées SeLoger du Cabinet 3L Partners