

ÉDITO

La nouvelle loi Climat et Résilience a entraîné des modifications sur l'application du nouveau DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). Les conséquences sont les plus sensibles pour les logements classés F et G, qualifiés de « passoires thermiques », principalement ciblés par la rénovation énergétique. Le nouveau mode de calcul pourrait aussi faire passer des logements classés jusqu'à alors E à F ou G.

Les conséquences pour la location de ces logements : dès 2023, il ne sera plus possible pour un propriétaire d'augmenter le loyer d'un logement classé G et en 2025 ils ne pourront plus être loués. À partir de 2028, ce sera au tour des logements classés F d'être interdits à la location. Il en sera de même en 2034 pour les logements classés E. Ces mesures ne concernent que les nouveaux contrats de location, les anciens baux continuant d'être valides.

Nos équipes vous accompagneront dans l'ensemble de ces démarches.

Anthony Carle
Président



SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS

- Optez pour le prélèvement automatique mensuel ou trimestriel.
- Testez le paiement en ligne en optant pour le prélèvement à la demande.
- Prférez un virement à un chèque.
- Fin du TIP en 2022 : face aux difficultés rencontrées, ce moyen de paiement n'est plus disponible.



GESTION LOCATIVE

PROPRIÉTAIRE SANS SOUCI

Par manque de temps, par volonté de voir un professionnel s'occuper de la gestion au quotidien de son patrimoine, un propriétaire bailleur peut donner mandat à un gestionnaire locatif d'assurer à sa place les relations avec son ou ses locataires. Mais quelles sont alors précisément ses missions ?

■ Prise en charge complète

Professionnel au service du propriétaire bailleur, et représentant à ce titre ses intérêts, le gestionnaire locatif doit assurer la maîtrise des aspects juridiques, financiers, techniques et commerciaux qui concernent les différentes facettes de ses missions. Mandaté par le propriétaire, il assure la gestion complète de son bien immobilier. Celui-ci est ainsi préservé de tous les soucis qui incombent à la gestion d'un bien.

■ Le choix du bon locataire

La première mission consiste à trouver le bon locataire. Cela passe d'abord par une analyse comparative du marché qui permettra de déterminer le bon prix de location, en fonction de la valeur du bien.

Ensuite, place à la communication. Des photos de qualité qui valorisent votre bien, une visite virtuelle, la conception d'une annonce et le choix des meilleurs supports, notamment numériques, pour la diffuser sont autant de critères essentiels pour attirer les meilleurs candidats.

En complément des visites qui conduisent à une première sélection, le gestionnaire réalise une étude poussée de solvabilité à partir des dossiers qui lui sont remis. Une fois l'accord donné sur le locataire choisi, le bail, prenant en compte si nécessaire une caution, est rédigé. L'état des lieux est effectué en présence du locataire, les compteurs sont relevés et il est procédé à la remise des clés.

■ Des aspects financiers et juridiques

À cette mission très « terrain » succède une mission plus financière et juridique.

Il s'agit pour le gestionnaire locatif de percevoir les loyers et les charges et d'en assurer le paiement. Un retard de la part du locataire ? Il intervient et engage si nécessaire une procédure.

Toujours sur le plan financier, il peut calculer et transmettre les éléments devant figurer sur votre déclaration annuelle des revenus fonciers, tout comme il peut prendre en charge la comptabilité propriétaire.

Par ailleurs, il vérifie que le locataire a bien répondu à ses obligations concernant l'assurance, le ramonage, le contrôle des appareils au gaz, etc.

■ La valorisation du patrimoine

Le gestionnaire locatif intervient aussi pour gérer un éventuel sinistre, l'entretien courant du bien et effectuer toutes les démarches liées à des travaux (demande de devis, suivi de travaux, démarches administratives, dossier de crédit, etc.).





COPROPRIÉTÉ

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX MIEUX COMPRENDRE LES ENJEUX

Abandonné un temps, après avoir été défini dans une ordonnance d'octobre 2019, le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) reprend du service avec la loi Climat et Résilience du 22 août dernier.

Seules les copropriétés dont les travaux de construction ont commencé il y a au moins 15 ans sont concernées par le PPT. Autre exemption possible, si le DTG (Diagnostic Technique Global) n'intègre pas la nécessité de travaux dans les 10 ans à la suite de son établissement.

Le PPT est mis à l'ordre du jour par le syndic dans le cadre d'une assemblée générale. Il est voté à la majorité de l'article 24, soit les deux tiers des copropriétaires présents, mandatés ou ayant voté par correspondance.

■ Pour 10 ans

La réalisation du PPT repose sur la désignation d'un professionnel qui sera choisi par le syndicat des copropriétaires, professionnel dont les compétences seront définies par un décret à venir. Sa conception résulte d'une analyse du bâti, des composants de l'immeuble et d'un diagnostic de performance énergétique. Les différents travaux prévus pour les 10 ans à venir ne sont pas nécessairement votés en un seul bloc. Leur vote repose sur l'application de l'article 25 par la majorité des copropriétaires.

■ Sécurité et santé d'abord

Dans le cadre du PPT, un échéancier est établi pour les dix ans à venir. Les travaux concernant la santé et la sécurité des résidents, la sécurisation du bâtiment et la sauvegarde de l'immeuble sont effectués en priorité. Ceux prévus pour optimiser la performance énergétique sont réalisés dans un second temps avec une estimation du niveau de performance qui sera atteint. Les travaux du PPT sont intégrés dans le carnet d'entretien de la copropriété.

Sur le plan financier, le montant de la cotisation annuelle au fonds travaux, désormais également décennal, est supérieur à au moins 2,5% de celui du PPT. S'il excède 50%, le syndicat des copropriétaires peut décider de suspendre la cotisation fonds.

Dans le cas où des travaux urgents s'imposeraient, ils peuvent être engagés et suivis directement par le Conseil syndical, à condition que leur coût entre dans le budget qui lui est alloué.



APPLICATION VARIABLE POUR LE PPT

1 ^{er} janvier 2023, pour plus de 200 lots	1 ^{er} janvier 2024, entre 50 et 200 lots	1 ^{er} janvier 2025, moins de 50 lots
--	---	---



TRANSACTION

ACHETER OU VENDRE NE S'IMPROVISE PAS NOS ÉQUIPES VOUS ACCOMPAGNENT POUR SIMPLIFIER VOS DÉMARCHES.

Confiez-nous la vente de votre bien sur Paris et la région parisienne.

Nos conseillers maîtrisent le marché immobilier local afin d'établir des estimations au plus juste et de vendre votre bien aux meilleures conditions.

Notre engagement : tirer le meilleur parti du budget dont vous disposez. De chaque euro investi naît un bien agréable pour vous et vos proches, et un placement solide et durable.

À cœur de bien vous accompagner.

Estimez votre bien avec nous sur www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER



Vous êtes chez vous.