

## ÉDITO

En ce début d'automne, et après une période estivale placée sous le signe de la chaleur, le sujet de l'énergie est plus que jamais d'actualité.

Nos équipes sont sensibilisées au quotidien sur ces problématiques de gestion des énergies en copropriété pour vous conseiller au mieux, notamment lors des renouvellements de contrats.

À l'aube de la nouvelle saison de chauffe, le gestionnaire fera le point avec les conseils syndicaux pour tenter de différer la remise en route du chauffage, baisser les températures de consigne, augmenter le réduit de nuit. De petites actions peuvent également être menées sur les utilisations quotidiennes : durée des minuterias, extinction de certains éclairages permanents, optimisation des apports solaires (gestion des occultants...), suppression du chauffage des parties non habitées (couloirs, halls...).

Au cours des prochains mois, vos gestionnaires engageront également les discussions sur les nouvelles obligations de la loi Climat et Résilience (DPE, plan pluriannuel de travaux).

Une saison automnale très chargée en perspective !

Bonne lecture.

Anthony Carle  
Président



## COPROPRIÉTÉ

### PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

#### QUI POUR LE RÉALISER ?

**La loi Climat et Résilience a fixé le cadre du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) obligatoire pour les copropriétés dont les derniers travaux avaient été réceptionnés il y a plus de 15 ans.**

Il restait à préciser qui pouvait les réaliser. C'est désormais chose faite avec le décret du 25 avril dernier. Celui-ci aborde à la fois les questions de compétences des intervenants, ce qui les justifie en termes de diplômes ou de certification, mais aussi les thématiques d'impartialité et d'indépendance à l'égard du syndic, des fournisseurs d'énergie, des entreprises intervenants sur l'immeuble et des équipements qui concernent le PPT. Ce décret oblige aussi de justifier d'une assurance de responsabilité civile, si elle a été souscrite, et interdit toute rémunération du syndic pour la réalisation de ces travaux.

**Nos équipes de gestion reviendront vers les membres du conseil syndical pour faire le point sur les échéances et obligations (DPE et PPT) qui incombent aux syndicats de copropriétaires.**

#### Les compétences

- Les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre
- Les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques
- Les pathologies du bâtiment et de ses équipements
- La thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique
- L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et leurs possibilités de réduction
- La terminologie technique et juridique du bâtiment
- Les textes législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférentes à l'habitat
- Les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission

## AMÉNAGER SON BALCON OUI, MAIS PAS N'IMPORTE COMMENT



**Quoi de plus naturel que d'avoir un balcon fleuri et bien aménagé. Pourtant, pour des questions de sécurité et d'hygiène, il n'est pas possible de laisser libre cours à sa créativité.**

Tout dépend des dispositions du règlement de copropriété, ou de la réglementation locale municipale, à consulter avant tout projet d'aménagement de son balcon. Il en ressort des règles générales qui concernent l'entretien et garantissent la salubrité des habitations.

#### ■ Hygiène et sécurité

- Les plantations ne doivent pas favoriser la prolifération d'insectes, la stagnation d'eau pouvant notamment attirer moustiques, araignées ou autres fourmis indésirables.
- Les balconnières doivent être tournées vers l'intérieur des garde-corps et être attachées solidement.
- Privilégier des pots de fleurs avec des soucoupes pour éviter l'inondation de l'étage inférieur ou de la voie publique.
- Attention aussi aux poids trop lourds pouvant surcharger le balcon ou la terrasse et à l'arrosage
- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, cette pratique est très largement interdite.
- Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

#### ■ Les bons réflexes

**Enlever** les feuilles qui bouchent les évacuations d'eau, **vérifier** que rien ne puisse permettre à l'eau de déborder **éliminer** régulièrement les feuilles mortes des jardinières pour éviter qu'elles ne s'envolent, **nettoyer** surtout aux changements de saisons le sol des balcons, **surveiller** l'apparition possible de moisissures.

**Le dépôt d'un dossier d'aménagement de balcon et terrasse à la Direction de l'Urbanisme de la Ville est nécessaire avant tous travaux qui entraîneraient une modification extérieure de l'immeuble, en plus d'un accord préalable de l'assemblée générale.**



## SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement
- Tout envoi de chèque doit se faire à l'adresse de notre cabinet



## GESTION LOCATIVE

### PERMIS DE LOUER

## UNE CONTRAINTE QUI PARFOIS S'IMPOSE

Le permis de louer a été instauré par la loi Alur de 2014 comme l'un des moyens de lutter contre « l'habitat indigne ». Il concerne seulement les villes qui ont décidé de l'instaurer et s'applique uniquement à des secteurs géographiques précis de ces communes.

Ce permis de louer, délivré par la commune ou l'Établissement Public de Coopération intercommunale (EPCI), laisse la possibilité et le temps aux services d'hygiène d'effectuer éventuellement un contrôle du logement. Il se matérialise soit par une déclaration de mise en location, soit par une autorisation préalable de l'autorité administrative. Si la demande est refusée, des travaux de mise aux normes de décence peuvent être exigés afin de l'obtenir.

#### ■ Votre gestionnaire à vos côtés

La demande de permis de louer doit être effectuée à chaque mise en location. Elle n'est pas nécessaire s'il s'agit d'un avenant au contrat ou d'un changement de colocataire. Dans le cas d'une déclaration de mise en location, il convient de remplir le document Cerfa n° 15651 dans les 15 jours suivant la signature du contrat. Pour l'autorisation préalable de mise en location, le document Cerfa n° 15652 est à remplir avant la mise en location du bien. Dans les deux cas, le Dossier de Diagnostics Techniques (DDT) est joint au dépôt de demande.

Rassurez-vous, si vous êtes concerné par l'obtention d'un permis de louer, nous nous occupons de l'ensemble de cette démarche. Dans la semaine qui suit le dépôt du dossier de déclaration de mise en location, le propriétaire reçoit un récépissé daté de la demande.

En ce qui concerne l'autorisation préalable de mise en location, l'accord est donné concrètement dans le mois qui suit le dépôt. Si tel n'est pas le cas, l'accord est considéré comme tacite.



#### À SAVOIR

Certaines communes facturent de 60€ à 114€ la délivrance du permis de louer.



### PRIX D'UN LOGEMENT

## TOUT DÉPEND DE L'ÉTIQUETTE

Le 11 janvier dernier, un décret publié au Journal Officiel venait éclaircir les possibilités de location selon les différentes étiquettes énergétiques déterminées à partir du nouveau DPE. Dès 2023, il ne sera plus possible de mettre en location un logement dont la consommation énergétique annuelle est supérieure à 450 kWh/h, par m<sup>2</sup> de surface habitable, soit environ 90 000 logements en France. Les contrats de location en cours ne sont pas concernés par ce décret. Ensuite, conformément à la loi Climat et Résilience, il ne sera interdit de louer des logements classés G, à partir de 2025. Ce sera au tour des logements classés F en 2028, puis ceux classés E en 2034. Et à partir du 25 août 2022, la hausse du prix des logements classés F et G n'est plus autorisée.

Or, la nouvelle méthode de calcul du DPE accentue le nombre de logements classés F et G. Conséquence, de nombreux biens risquent de perdre de leur valeur. Et l'importance des travaux de rénovation énergétique à réaliser pour classer le logement dans les étiquettes supérieures peut également faire hésiter les acheteurs potentiels.



## 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](http://www.atrium-gestion.fr)



FAIRE BATTRE LE CŒUR  
DE VOTRE QUARTIER



*Vous êtes chez vous.*