

## ÉDITO

Madame, Monsieur,

Avec l'arrivée des beaux jours, la plupart des résidences ont pu arrêter le chauffage autour du 15 mai dernier. La baisse de la demande en gaz, due à un hiver doux et à la fin de la période de chauffe, a entraîné une baisse mécanique des prix du gaz (bien que ceux-ci restent plus élevés que ceux de 2020).

Nos équipes travaillent activement à renégocier des contrats souscrits lors de périodes moins favorables, afin d'alléger la pression financière sur les budgets des copropriétés.

La période estivale est idéale pour changer de logement. Notre newsletter aborde divers sujets liés au changement de locataire, vous permettant ainsi de partir l'esprit tranquille.

Nous vous souhaitons un agréable été et de belles vacances.

Anthony Carle  
Président



## 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



## COPROPRIÉTÉ



## Travaux d'intérieur En toute liberté, ou presque...

**En tant que propriétaire, vous bénéficiez d'une certaine liberté pour réaliser des travaux à votre domicile. Cependant, il est important de noter que certaines restrictions peuvent s'appliquer, car les autres propriétaires peuvent avoir leur mot à dire.**

### ■ Parties communes dans appartement privé

Avant de réaliser des travaux chez soi, il convient de consulter le règlement de copropriété pour savoir ce qu'il est possible ou non de réaliser. Autre élément essentiel à connaître, le fait que les travaux sur les parties communes nécessitent l'accord obligatoire des copropriétaires. Or, au sein d'un logement, les murs porteurs, les coffres, gaines et têtes de cheminée, une partie des canalisations qui traversent le logement sont considérés comme telles. Si un propriétaire veut créer une porte au sein d'un mur porteur, il doit donc demander l'autorisation à l'assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci sera votée, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, à la majorité absolue de tous les copropriétaires, présents ou non. Au cas où cette majorité n'est pas atteinte, si le projet a reçu au moins le tiers des voix, il peut être procédé à un second vote, selon l'article 24. Une majorité simple est alors nécessaire, celle des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Pour ce type de travaux, il est conseillé de faire appel à un architecte qui s'assurera que la réalisation ne viendra pas fragiliser la structure de l'immeuble.

### ■ Ce qui touche à l'extérieur

L'accord des copropriétaires est également indispensable, selon les mêmes modalités de vote, lorsque les travaux entrepris au sein d'un logement ont un impact sur l'aspect extérieur de l'immeuble : installer un velux, fermer un balcon, poser des barreaux aux fenêtres, changer la couleur des volets, etc. Une autorisation d'urbanisme peut être aussi exigée, en complément du vote, pour qu'ils puissent être réalisés. Après que les travaux aient été permis par l'assemblée générale, ils doivent être effectués conformément à la présentation du projet. Un copropriétaire a changé d'avis et voudrait repeindre ses volets en vert plutôt qu'en bleu ? Un nouveau vote est nécessaire. Séparer un logement en deux lots par le montage d'une cloison séparatrice peut également faire l'objet d'une interdiction dans la mesure où cela ne serait pas conforme à la destination de l'immeuble.

### ■ De nombreux travaux effectués sans vote

Une large partie des travaux ne nécessite bien entendu pas l'accord des autres copropriétaires. Changer le papier peint, installer une douche à la place d'une baignoire pour une personne en situation de handicap, remplacer la moquette par du parquet (à condition que le poids supplémentaire n'engendre pas une visite impromptue chez le voisin d'en dessous) et que l'isolation phonique soit préservée, procéder à une isolation intérieure, tout ceci s'effectue librement. Tout comme changer de radiateurs... sauf s'ils font partie d'un système de chauffage collectif à la copropriété.

**Bon à savoir :** si des travaux ont été exécutés, alors qu'ils nécessitaient l'accord préalable des copropriétaires, ces derniers peuvent saisir le tribunal pour exiger la remise en état d'origine aux frais du propriétaire impliqué. Ce recours peut être exercé pendant 5 ans.



### ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE : MODE D'EMPLOI

La période estivale favorise les changements de logement, et donc la réalisation de l'état des lieux de sortie. Découvrez les points essentiels à connaître à ce sujet.

#### ■ QUAND ?

L'état des lieux peut être réalisé le jour du départ des locataires ou très peu de temps après, par le locataire et le propriétaire (ou son représentant), à l'amiable et de façon contradictoire. Si l'une des deux parties ne peut être présente ou refuse d'y participer, il convient de faire appel à un huissier de justice.

#### ■ COMMENT ?

L'état des lieux de sortie peut être rédigé sous format papier ou électronique.

#### ■ QUOI ? L'ÉTAT DES LIEUX COMPREND :

- Sa date d'établissement ainsi que celle de l'état des lieux d'entrée,
- La localisation du logement,
- Le nom ou dénomination des parties (ou des personnes mandatées),
- Les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie,
- Les clés,
- La signature des parties,
- La description précise pour chaque partie du logement de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement, complétée d'observations ou de réserves et illustrée d'images,
- L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire,
- Éventuellement, les évolutions de l'état de chaque du logement depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

#### ■ QUI PAYE ?

Le locataire n'a pas à payer l'établissement de l'état des lieux de sortie. En cas d'intervention d'un huissier, les frais demandés sont partagés entre le locataire et le propriétaire. Les différences constatées en les deux états des lieux, dues à la vétusté, ne donnent pas droit à une retenue sur le dépôt de garanties. Les détériorations causées par le locataire, en raison de sa négligence ou d'un manque d'entretien du logement, sont à sa charge. Les autres travaux de réparation sont à la charge du bailleur sauf s'il prouve la responsabilité du locataire.

#### CONSEILS UTILES

- Fixez une date d'état des lieux par un courrier recommandé avec avis de réception
- Réalisez l'état des lieux de sortie dans de bonnes conditions d'éclairage.
- Convenez en entrée des lieux d'une grille de vétusté parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif.

### POUR DES PROPRIÉTAIRES BIEN ASSURÉS

#### ■ L'Assurance Propriétaire Non Occupant

Le principe de l'assurance propriétaire non occupant est de couvrir la responsabilité civile du propriétaire bailleur et de le protéger des conséquences financières d'un sinistre non couvert par l'assurance multirisque obligatoire du locataire ou par celle de l'immeuble. C'est le cas notamment lorsque le logement est vacant ou bien si le locataire n'est plus ou insuffisamment assuré ou encore si les dégâts ne sont pas pris en charge par l'assurance de l'immeuble. Ce contrat couvre les conséquences pécuniaires de votre responsabilité civile et protège vos biens en cas de dommages matériels ou immatériels, y compris l'indemnisation des pertes de loyers pendant 2 ans.

#### ■ L'assurance loyers impayés

Lorsque le locataire répond aux critères traditionnels de solvabilité, l'assurance loyers impayés classique est un excellent moyen de sécuriser vos revenus locatifs. Sous réserve de respecter les modalités et délais pour déclarer la défaillance du locataire, le propriétaire bailleur est indemnisé selon les conditions prévues au contrat.

#### ■ La Garantie Juridique Locative

Pour éviter que le propriétaire bailleur ne se trouve démuni et insécurisé face au locataire, les services juridiques des assureurs ont développé des produits adaptés à cette situation. La Garantie Juridique Locative permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'une prise en charge des frais juridiques pour les litiges qui peuvent naître de relations conflictuelles avec son locataire. Elle couvre à la fois les litiges survenant avec le locataire du bien et les litiges relatifs aux biens immobiliers assurés. En revanche, les loyers impayés ne sont pas couverts.

**Bloc-Notes**  
Avec le régime réel, les primes d'assurances des propriétaires bailleurs sont déductibles des revenus fonciers pour leur montant réel si le bien est loué.



**CONSULTEZ-NOUS !**  
Pour bénéficier d'un contrat d'assurance à tarif préférentiel.

RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR  
[www.atrium-gestion.fr](http://www.atrium-gestion.fr)



FAIRE BATTRE LE CŒUR  
DE VOTRE QUARTIER



*Vous êtes chez vous.*