

Vous êtes chez vous.

SEPTEMBRE 2024

L'Atrium News

AU CŒUR DE
L'INFORMATION
IMMOBILIÈRE



ÉDITO

Madame, Monsieur,

La Loi dite Habitat Dégradé du 9 avril 2024 inclut des mesures spécifiques pour toutes les copropriétés. L'une des dispositions importantes concerne la dématérialisation des envois des convocations et procès-verbaux des assemblées générales ainsi que des mises en demeure. Désormais, **la règle devient l'envoi par voie électronique (sous la forme d'une lettre recommandée électronique)** des convocations et procès-verbaux des assemblées générales ainsi que des mises en demeure ; **l'exception devenant l'envoi par la voie postale**. Cette mesure, prise au regard du peu de retrait de ces plis et de l'augmentation du prix du papier et des frais postaux, vise à réduire un gaspillage écologique considérable. Nous allons déployer ce mode d'envoi afin de nous conformer à la réglementation et vous informons prochainement des options disponibles pour maintenir une réception des informations par voie postale. Nous sommes conscients que ce nouveau mode de notification va bouleverser les habitudes des uns et des autres mais nous sommes persuadés que les bénéfices économiques et écologiques attendus seront au rendez-vous. Nous vous souhaitons une belle rentrée.

Anthony Carle
Président



COPROPRIÉTÉ

Le paiement des charges incombe au vendeur jusqu'à la notification du transfert de propriété.

Lors de la vente d'un bien, la question du paiement des charges de copropriété se pose avec acuité. Il peut exister un temps plus ou moins long entre le moment où la vente se décide et celui où elle devient juridiquement effective. Il est par ailleurs fréquent que le syndic soit tenu au courant de la vente. Pour autant, cette information ne change rien au fait qu'il revient au vendeur d'assurer le paiement des charges dues jusqu'à ce que le syndic reçoive une notification écrite du transfert de propriété. La Cour de cassation délivre en la matière une jurisprudence constante. A ses yeux, seule cette notification rend le transfert opposable au syndicat et confère à l'acheteur la qualité de copropriétaire. Ce n'est qu'à partir de ce moment que le syndic peut se tourner vers le nouveau copropriétaire pour lui réclamer le paiement des charges.



Sécurisation d'une copropriété

La sécurisation des parties communes d'une copropriété est souvent un enjeu important. La mise en œuvre de technologies performantes permet de gagner en efficacité sans nécessairement engager des dépenses importantes.

■ Éclairage : emplacement choisi et économies

En matière d'éclairage, l'installation de points lumineux aux endroits sensibles de la copropriété participe d'un sentiment de sécurité global. Rappelons que la loi fixe un niveau minimum d'éclairage dans des endroits comme les parkings ou les escaliers. Le couplage de lampes à LED et de systèmes de détecteur de mouvement constitue un bon compromis pour un éclairage contrôlé et suffisant, avec des économies sensibles à la clé.

■ Entrées et sorties : bien vues dans le respect de la vie privée

Afin de sécuriser les entrées et les sorties de la copropriété, les solutions se sont progressivement sophistiquées. Aux classiques digicodes et badges électroniques, sont venus s'ajouter les interphones et les visiophones, avec des systèmes utilisables à partir d'un smartphone. La vidéosurveillance remporte aussi de nombreux suffrages, même si des copropriétaires jugent son emploi intrusif et préjudiciable à la vie privée. Rappelons que sa mise en œuvre est réglementée. Celle-ci doit être décidée à la majorité simple de l'article 24. Les caméras doivent filmer seulement les parties communes. Si l'immeuble est ouvert au public, avec la présence par exemple de médecins au sein de la copropriété, une autorisation préfectorale d'installation est requise. Dans tous les cas, une affiche visible doit signaler la présence de la vidéosurveillance.

■ Gardien : le facteur humain qui rassure

Le facteur humain est également gage de sécurité renforcée. La présence d'un gardien rassure et dissuade souvent les personnes voulant commettre un délit. Il est aussi possible d'engager ponctuellement ou de façon permanente un agent de sécurité, particulièrement dans les grands parkings de copropriétés conçus sur plusieurs étages.

■ Sécurité incendie : diversité et règles à respecter

La sécurité incendie doit également être traitée avec la plus grande attention. Les règles diffèrent selon la date de construction et la taille de l'immeuble pour la mise en place de portes coupe-feu, d'extincteurs, d'éclairage de secours, de plan d'incendie, etc. A noter qu'il est interdit d'installer des détecteurs d'incendie dans les parties communes.



OPTEZ POUR LE SERVICE CONVOCATION ÉLECTRONIQUE.

Grâce à ce service, vous accédez à la convocation et au procès-verbal d'Assemblée Générale directement depuis votre espace client.

Activez dès aujourd'hui ce service :

- depuis votre espace client, rubrique [Recommandé Électronique]
- ou contactez par mail votre équipe de gestion.



SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS.

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement





L'IMMOBILIER, UNE VALEUR QUI COMPTE

■ L'immobilier demeure plus que jamais une valeur refuge

C'est ce que démontre une étude de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) qui classe les différents placements sur les quarante dernières années. Si les actions arrivent en tête, l'immobilier parisien, les sociétés immobilières, les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) occupent les positions suivantes avec des rendements annuels compris entre 8 % et 10 %. Malgré les incertitudes qui pèsent sur le marché depuis plusieurs années, ces résultats confirment la position singulière occupée par l'immobilier. Celle d'un produit qui est autant une valeur économique qu'une nécessité première au même titre que se nourrir, présente dans le quotidien des Français.

MARCHÉ IMMOBILIER, LA FIN DE LA BAISSSE ?

■ Le marché de l'immobilier aurait-il enfin atteint un plancher après des mois de baisse, particulièrement sensible en fin d'année 2023 ?

Quelques signes encourageants laissent l'espérer. Les données consolidées du premier trimestre 2024 ne sont pourtant pas très encourageantes. Les prix ont reculé pour le troisième trimestre consécutif, avec un montant moyen à Paris de 9 490 euros, loin du chiffre symbolique des 10 000 euros.

Depuis le plus haut de novembre 2020, le recul s'établit à 12,6 %. Côté volumes de transactions dans l'ancien, les données ne plaident pas à davantage d'optimisme. En un an, soit entre le premier trimestre et le premier trimestre 2024, les ventes ont baissé de 24 % en région parisienne. Baisse de l'inflation et hausse des crédits contribuent à ce contexte. Et pourtant, plusieurs facteurs incitent à un léger optimisme et peuvent redonner un sourire raisonnable aux professionnels du marché comme aux particuliers.

Les indicateurs recueillis par les notaires projettent une stabilisation des prix à 9 400 euros à Paris, à partir de juillet. Autre raison de croire à des lendemains meilleurs, l'inflation semble enfin maîtrisée, la hausse de la plupart des prix étant contenue. Une hausse qui devient raisonnable pour les banques centrales qui ont commencé à baisser les taux directeurs. Et en France, le taux d'usure appliqué aux crédits immobiliers à 20 ans reculait le 1^{er} juillet pour la première fois depuis 2021. Dans ce contexte, le montant des crédits immobiliers délivrés par les organismes financiers est en augmentation significative. Ces derniers assouplissent les conditions d'accès, avec une attention plus importante accordée aux primo-accédants.

Souhaitons que les derniers mois de l'année viennent confirmer cette amélioration du secteur immobilier et lui redonne des couleurs pour longtemps.

RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR
www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER



Vous êtes chez vous.