

Votre copropriété



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

► La lettre d'information des syndicats et gérants FNAIM Paris-Ile de France

LE RAS-LE-BOL DES SYNDICS FNAIM COMMUNIQUÉ DE PRESSE DE LA FNAIM DU 17/06/2008

Encore une fois, la profession de syndic est pointée du doigt. Et l'on crie aux "abus à tous les étages"... Il est tellement facile de faire la Une des médias en prenant quelques cas particuliers et en en faisant une généralité. Beau travail de "journalisme d'investigation" !

Qu'il n'y ait pas de malentendu : nous respectons les journalistes, du moins ceux qui sont dignes d'en avoir le titre. Nous ne cherchons pas l'indulgence, nous cherchons l'intelligence ; l'intelligence d'un reportage fait en toute impartialité, ne visant pas à caricaturer mais à montrer la vérité, toute la vérité. Un journaliste de cette envergure – mais il est vrai que cela nécessite un peu plus de travail et d'intégrité – aurait souligné qu'en 2007, seules 500 plaintes ont été enregistrées pour 7,5 millions de lots de copropriété gérés sur tout le territoire.

**En 2007, seules 500
plaintes ont été
enregistrées pour
7,5 millions de lots de
copropriété gérés sur tout
le territoire.**

Oui, des abus existent encore, que nous sommes les premiers à regretter pour le tort qu'ils causent à l'ensemble de la profession, mais un travail de fond est effectué dans les cabinets d'administration de biens pour gagner, sinon restaurer la confiance des copropriétaires.

Nous sommes d'autant plus las du lynchage médiatique que nous subissons.

Les journalistes doivent savoir que le discrédit qu'ils jettent sur toute une profession a de graves conséquences : aujourd'hui, nous ne trouvons plus de personnel pour intégrer nos cabinets d'administration de biens, et ceux qui sont dans nos entreprises sont totalement désemparés, voire choqués du manque de considération que les médias ont à leur égard.

Le paradoxe ? Ce sont nos copropriétaires qui nous rassurent car ils savent combien notre rôle est important. N'est-ce pas un signe de confiance en son syndic ?

Les professionnels FNAIM, que nous sommes, avons pris acte des recommandations du CNC de septembre 2007 concernant la transparence tarifaire de nos prestations, et nous nous sommes engagés à les respecter.

Nous avons modifié nos contrats et les soumettons à chaque assemblée générale de copropriété.

Nous appartenons à une Fédération professionnelle qui impose un code d'éthique et de déontologie et contribue à la formation continue de ses membres.

En effet, pour assumer la complexité croissante de nos métiers, nous devons maîtriser un large éventail de compétences juridiques, techniques et économiques que nous actualisons quotidiennement pour être toujours conformes à la réglementation en vigueur.

Heureusement, ce travail, porte ses fruits. Et pas plus tard que mercredi 11 juin 2008, Christine Lagarde, ministre de l'Economie, déclarait à l'Assemblée nationale qu'il paraissait "prématuré de vouloir aller plus avant" dans la réglementation des rémunérations des syndics,

"la DGCCRF nous [ayant] informés que des progrès avaient déjà été enregistrés, et qu'il fallait laisser un peu plus de temps aux acteurs"

Puisque les médias font la sourde oreille, nous souhaitons nous adresser directement à nos clients, les copropriétaires des immeubles que nous gérons : faites-nous confiance !

Si l'ancienneté moyenne d'un syndic est de 12,8 années dans une copropriété, c'est que nous ne sommes pas tous aussi mauvais que les journalistes le prétendent.

Nous vous le prouvons tous les jours. Votre satisfaction est gage de pérennité de notre activité ; une activité dont nous pouvons être fiers.

QUESTION/REPONSE AVEC LE CONCOURS DES AVOCATS CONSEILS DE LA CHAMBRE FNAIM PARIS ILE DE FRANCE

Le bailleur qui n'a pas appliqué chaque année l'augmentation de loyer résultant de l'indexation contractuelle perd-il le droit de réclamer après coup les arriérés ?

Dans un arrêt du 18 septembre 2007, la Cour de cassation rappelle opportunément qu'il convient de distinguer le processus de l'indexation, d'une part, et le paiement des arriérés, d'autre part.

Le premier ne se prescrit pas. Ce n'est pas parce que le propriétaire a négligé de faire jouer la clause d'indexation qu'il est réputé y avoir renoncé. En effet, la renonciation à un droit ne se présume pas : elle se démontre, ce qui suppose une manifestation de volonté de la part du titulaire de ce droit. Ce principe a été rappelé à plusieurs reprises en matière d'indexation de loyer par une jurisprudence constante : Cour de Paris, 25 janvier 1995, notamment. Il n'y a guère qu'un arrêt publié contemporain en sens contraire, qui est un cas d'espèce : le propriétaire avait "oublié" l'indexation pendant dix-huit ans, ce qui ne pouvait être involontaire selon la Cour de Versailles, laquelle avait relevé avec une certaine malice sa qualité d'inspecteur des impôts en retraite (12 novembre 1999).

En revanche, l'action en paiement des arriérés se prescrit par cinq ans, en application de l'article 2277 du Code civil. C'est donc dans cette limite qu'un "rattrapage" rétroactif est possible.

PROGRAMME DES FORMATIONS D'OCTOBRE 2008 À JUIN 2009

PROPOSÉES GRATUITEMENT PAR LA CHAMBRE FNAIM PARIS ILE DE FRANCE
POUR LES PRESIDENTS ET MEMBRES DE CONSEILS SYNDICAUX

- 14 octobre 2008** **Le nouveau contrat de syndic**
Intervenants : Claude CHETRIT et Patrick DESSERTTEAU
- 18 novembre 2008** **Les travaux en copropriété, de l'urgence à la sauvegarde du patrimoine**
Intervenants : Léo ATTIAS et Hugues de DIESBACH
- 9 décembre 2008** **La dérive des coûts énergétiques : les actions à conduire**
Intervenants : Alain GURNOT
- 9 janvier 2009** **Le ravalement mode d'emploi : de l'étude à sa réalisation finale**
Intervenant : Yves BADOUX
- 23 janvier 2009** **Les litiges en copropriété et leurs solutions possibles**
Intervenants : Pierre Hervé LETURMY et Léo ATTIAS
- 10 février 2009** **Les syndicats FNAIM répondent à vos questions**
Intervenants : Dominique CARTERET - Gabriel AMOYAL
Patrick DESSERTTEAU - Bruno MOUROT
- 10 mars 2009** **Le droit à l'image**
Intervenants : Claude CHETRIT - Thierry FAURE
- 17 mars 2009** **Comprendre les règles de base du décret comptable**
Intervenants : Bruno MOUROT - Didier VENAIL
- 7 avril 2009** **Les syndicats FNAIM répondent à vos questions**
Intervenants : Yves BADOUX - Dominique CARTERET
Didier VENAIL - Léo ATTIAS
- 12 mai 2009** **L'Assemblée Générale : de la convocation à la contestation**
Intervenants : Alain GURNOT - Bruno MOUROT
- 9 juin 2009** **L'heure du bilan**
Intervenants : Claude CHETRIT et tous les membres de la commission administration de biens

Les formations ont lieu de 18 h à 20 h 30 à la Maison de l'Immobilier,
27 bis avenue de Villiers - 75017 Paris - Métro Villiers

Chacune d'elle est animée par des professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France ou par un formateur FNAIM. Elles donnent lieu à une présentation générale du thème choisi suivie d'un échange de vues.

Pour vous inscrire, contactez : Dominique LE LAY
Tél : 01.40.53.73.50 - Fax : 01.43.80.22.28 - Mail : dlelay@fnaim-idf.com

A VOS AGENDAS : LES PROCHAINES MANIFESTATIONS DE LA CHAMBRE FNAIM PARIS ILE DE FRANCE

- **23 octobre 2008 : Forum recrutement**
Ce nouveau forum recrutement, consacré aux métiers de l'administration de biens, de syndic de copropriété (matin) et de la transaction (après-midi), se déroulera à la Chambre FNAIM Paris Ile de France en partenariat avec l'ANPE de 9h à 17h.
Pour participer aux entretiens d'embauche, munissez-vous de vos CV !
- **12 au 14 novembre 2008 : Salon de la copropriété et de la gestion de biens**
La Chambre FNAIM Paris Ile de France organisera lors de ce salon (Paris expo, porte de Versailles, Hall 5) le Village FNAIM Paris Ile de France. A cette occasion, il sera possible de rencontrer des syndicats de copropriété et administrateurs de biens et d'assister à de nombreuses conférences.
- **28 mars 2009 : 11^{èmes} Entretiens Franciliens de la Copropriété**
Cette manifestation se déroulera au Palais Brongniart sous la présidence de Marcel RICARD, Président de la Chambre FNAIM Paris Ile de France.

LOCATIONS NUES À USAGE D'HABITATION PRINCIPALE OU À USAGE MIXTE HABITATION PRINCIPALE ET PROFESSIONNEL (LOI 6/7/1989) : QUELS CHANGEMENTS DEPUIS LE DÉBUT D'ANNÉE 2008 ?

1) Dépôt de garantie

La loi sur le pouvoir d'achat du 8 février 2008 (JO du 9 février 2008) est venue réduire le montant du dépôt de garantie.

Désormais, pour tout bail conclu depuis le 9 février 2008, le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

Cependant, les contrats en cours ne sont pas visés par cette modification.

2) Indexation des loyers

La loi sur le pouvoir d'achat du 8 février 2008 a aussi modifié l'indice de référence des loyers (IRL) qui est entré en vigueur, dans sa nouvelle formule, le 10 février 2008.

Rappelons que la révision du loyer n'est possible qu'à condition d'être prévue par le bail. Elle est annuelle et intervient en cours de bail à la date convenue entre les parties ou à défaut au terme de chaque année du contrat. L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'IRL publié par l'INSEE chaque trimestre, et qui correspond désormais uniquement à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

3) Aides au logement

Le bailleur peut demander le versement direct de toutes les aides au logement dont bénéficient les locataires, ce qui n'était possible avant la loi susvisée que pour l'aide personnalisée au logement (APL).

4) Diagnostics

Le bailleur doit fournir :

- un état des risques naturels et technologiques à chaque changement de locataire,
- un diagnostic de performance énergétique (DPE) annexé au contrat lors de sa signature ou de son renouvellement ; cependant le bailleur pourra être dispensé de produire un nouveau DPE au locataire lors du renouvellement, si le DPE fourni lors de la conclusion du bail est toujours valide (validité = 10 ans).

Depuis le 12 août 2008, le dossier de diagnostic technique comporte en outre un constat de risque d'exposition au plomb.

INDICE INSEE IRL 2^{ÈME} TRIMESTRE 2008 : 116,07

Variation annuelle : + 2,38 %
INSEE du 17/07/2008
Plus d'info sur www.insee.fr

INDICE INSEE ICC 1^{ÈRE} TRIMESTRE 2008 : 1497

Variation annuelle : + 8,09 %
INSEE du 09/07/2008
Plus d'info sur www.insee.fr