



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTIONwww.rompteaux-cogefo.comLETTRE
D'INFO

ÉDITO

Comment bien vivre ensemble ?

Les français, champions des animaux de compagnie ! Leur réputation n'est plus à faire. On ne peut que s'en réjouir tant les bienfaits de leur présence auprès de nous sont aujourd'hui reconnus pour la santé, l'épanouissement de nos enfants, la sociabilité de nos aînés.

La possession d'un animal familial, excepté les chiens d'attaque de la première catégorie, ne peut d'ailleurs être interdite par un règlement de copropriété selon l'article 10 de la loi du 10 juillet 1970, toute clause stipulant le contraire étant considérée comme non écrite.

Et pourtant, certaines incivilités, de la part des maîtres avec leurs animaux, peuvent vite importuner notre vie quotidienne. Leur présence dans les habitations collectives demande de respecter des règles du vivre ensemble afin de ne pas importuner son voisinage ni détériorer les parties communes de la copropriété. Certains comportements pourraient être jugés comme irresponsables et entraînés la condamnation à des dédommagements par le juge.

LA PLACE DES ANIMAUX FAMILIERS DANS LA COPROPRIÉTÉ

La loi précise clairement que l'animal ne doit causer aucun dégât à l'immeuble ni troubler la jouissance des occupants. Dans le cas contraire, la responsabilité du maître est engagée.

Respectez le règlement de copropriété

S'il ne peut bannir les animaux, le règlement dispose néanmoins du pouvoir de régir leurs conditions de vie au sein de la résidence.

Par exemple, il a le droit de prévoir que les chiens doivent être gardés en laisse dans les parties communes ou de leur limiter l'accès à certains espaces verts, notamment ceux disposant d'une aire de jeux pour les enfants. Il peut faire obligation au maître de ramasser les déjections de son animal et interdire de donner de la nourriture aux chats errants ou aux pigeons.

Si vous possédez un animal ou si vous souhaitez en adopter un, consultez le règlement de copropriété afin de savoir ce que vous êtes autorisé à faire et ne pas faire. Le règlement de copropriété se trouve dans votre espace client sur le site internet du cabinet.

Soyez respectueux de vos voisins

Dans la copropriété, quelques règles simples vous permettent de vivre avec votre animal tout en gardant de bonnes relations de voisinage.

Si vos voisins sont gênés par des aboiements ou des miaulements lorsque vous êtes absents, équipez votre chien ou votre

chat d'un dispositif calmant (collier, spray). Évitez d'avoir un trop grand nombre d'animaux ou d'adopter un animal trop gros par rapport à l'espace dont vous disposez. Une adorable petite boule de poils de quelques semaines devient parfois un adulte encombrant...

Votre balcon est un balcon. Ce n'est pas les toilettes de vos animaux.

Vous êtes responsables de votre animal

Votre animal ne doit occasionner aucun trouble dans la copropriété. Votre responsabilité en tant que propriétaire ou locataire est engagée. S'il cause des dégâts matériels (paillason déchiqueté, revêtement de sols ou mural abîmés, trous dans les pelouses, etc), vous devrez payer les réparations. Nuisances sonores et/ou olfactives sont aussi condamnables. Il vous appartient de prendre toutes les mesures nécessaires pour que les troubles cessent.

Des nuisances répétées peuvent être reconnues comme des troubles anormaux de voisinage. Le juge peut alors vous condamner à payer des dommages et intérêts, ordonner la résiliation de votre bail ou vous contraindre à vous séparer du ou des fauteurs de troubles.

AVEC LA CONVENTION IRSI, UN GESTIONNAIRE UNIQUE.

Le trimestre dernier, nous vous l'annoncions. La nouvelle convention IRSI s'applique désormais aux sinistres dégâts des eaux et incendie en copropriété, depuis le 1^{er} juin 2018. (voir la Newsletter d'avril 2018). Tout copropriétaire y sera confronté tôt ou tard à l'occasion d'un dommage. Dans les publications à venir de notre lettre, nous y détaillerons à chaque fois l'une des modalités de la Convention afin que vous puissiez vous y familiariser. Première particularité de la Convention IRSI, un gestionnaire unique.

La désignation d'un assureur gestionnaire unique

En cas de sinistres dans les locaux privés, le principe est que l'assureur

gestionnaire est celui de l'occupant qu'il soit propriétaire ou locataire.

Toutefois, dans certains cas, l'assureur gestionnaire sera celui du propriétaire non occupant si l'occupant a un défaut d'assureur ou si le local en cause est un bien meublé ou saisonnier.

Pour des sinistres dans les locaux communs, c'est-à-dire les parties communes, l'assureur gestionnaire sera l'assureur de l'immeuble.

La tâche de l'assureur gestionnaire est de constater les faits, d'évaluer les dommages du local en faisant appel à un expert. Il peut organiser la recherche de fuite.

CERTAINES PLANTES SONT INTERDITES DE BALCON

Savez-vous que les plantes que vous installez sur votre balcon ou terrasse peuvent en détériorer l'étanchéité ? Certaines plantes, comme les bambous ou les arbres, sont interdites même dans des pots avec étanchéité. Vous trouvez la liste de ces plantes en cherchant sur Internet : CSFE plantes interdites.

Veillez à ce que les végétaux n'endommagent pas la façade du bâtiment et ne gênent pas vos voisins, en les taillant régulièrement. Attention à l'arrosage qui est source de nombreux conflits de voisinage. Isolez les pots du sol pour éviter les infiltrations.

Les pots et jardinières fixés sur le garde-corps doivent toujours l'être à l'intérieur.

CHANGER SON ASSURANCE-EMPRUNTEUR POUR ÉCONOMISER

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la loi permet de changer d'assurance emprunteur chaque année, à la date anniversaire du contrat. Choisir la délégation d'assurance auprès d'un organisme spécialisé, permet de réaliser de substantielles économies ou d'être mieux couvert pour un tarif identique. Mais attention, la nouvelle convention doit obligatoirement proposer des garanties aux moins équivalentes à celles de l'accord en cours. A défaut, la banque

peut refuser la demande de résiliation.

La demande de résiliation s'effectue avec l'envoi du nouveau contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins deux mois avant la date anniversaire du contrat en cours. La banque dispose de dix jours pour faire connaître sa décision. En cas de refus, elle doit motiver sa décision. En cas d'accord, elle ne peut appliquer de frais de résiliation.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux - Cogefo :

76, avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE
Tél. : 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel :

60, avenue Jean-Jaurès
78500 SARTROUVILLE
Tél. : 01 39 14 32 36
Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS :

62, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. : 01 61 04 44 88
Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET :

13, rue Jean Laurent
78110 LE VÉSINET
Tél. : 01 30 15 57 57
Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux - Cogefo / RUEIL :

39, avenue Victor Hugo
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. : 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

COLOCATION : DES AVANTAGES RECONNUS POUR LES PROPRIÉTAIRES

Phénomène de société ou nécessité économique, la colocation prend de plus en plus d'importance. La loi ALUR lui a donné une définition légale et en a précisé les règles. Depuis, la colocation d'un logement, meublé ou vide, respecte la loi de 1989 et le contrat type de 2015 comme une location simple à laquelle se rajoutent les dispositions spécifiques définies dans l'article 8-1. Ainsi sécurisée, la colocation présente des avantages à la fois pour les locataires et pour les propriétaires. Certes, louer son bien à plusieurs locataires peut paraître complexe car cela exige de porter la plus grande attention à la rédaction du contrat de location et de veiller au moindre détail. C'est le rôle du professionnel qui vous accompagne. Mais les contreparties sont importantes. Une colocation trouve généralement vite preneur. Au départ d'un colocataire, ceux qui restent ont à cœur de choisir celui ou celle qui viendra vivre avec eux ce qui, pour vous, est synonyme de relocation rapide, sans multiples visites à organiser...

Sur le plan financier, la clause de solidarité permet de sécuriser le versement du loyer si l'un des colocataires est défaillant car le propriétaire peut se retourner vers tous les autres. Cependant, la loi ALUR a modifié les règles en cas de départ d'un colocataire. Depuis, la solidarité du colocataire qui donne congé et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin dès qu'un nouveau colocataire le remplace ou au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. Par ailleurs, la colocation est également un moyen de diversifier le profil de vos locataires car elle séduit non seulement des étudiants, mais aussi de jeunes actifs et même des personnes divorcées et des séniors.