



LETTE
D'INFO

UN GROUPE INDÉPENDANT PROCHE DE SES CLIENTS



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

www.rompteaux-cogefo.com

ÉDITO

Les relations entre propriétaire et locataire sont au cœur de l'immobilier, tout comme elles sont au cœur de notre métier. Par nature complexes, diverses et chronophages, elles demandent souvent un professionnalisme que tout un chacun ne souhaite pas nécessairement prendre en charge. Les sujets de cette nouvelle lettre, notamment ceux consacrés à la gestion locative et aux impayés, illustrent cette problématique. Ils mettent aussi en évidence que ce métier ne s'improvise pas et qu'effectué avec confiance et transparence, il bénéficie en premier lieu aux propriétaires. C'est tout le sens des missions que nous accomplissons pour vous au quotidien.

GESTION LOCATIVE SOYEZ DÉGAGÉ DE TOUT SOUCI

Par manque de temps, par volonté de voir un professionnel s'occuper de la gestion au quotidien de son patrimoine, un propriétaire bailleur peut donner mandat à un gestionnaire locatif afin d'assurer à sa place les relations avec son ou ses locataires. Mais quelles sont alors précisément ses missions ?

De multiples facettes

Professionnel au service du propriétaire bailleur, et représentant à ce titre ses intérêts, le gestionnaire locatif doit assurer la maîtrise des aspects juridiques, financiers, techniques et commerciaux qui concernent les différentes facettes de ses missions. Mandaté par le propriétaire, il assure la gestion complète de son bien immobilier. Celui-ci est ainsi préservé de tous les soucis qui incombent à la gestion d'un bien.

Une démarche complète pour bien choisir votre locataire

La première de nos missions consiste à vous trouver le bon locataire. Cela passe d'abord par une analyse comparative du marché qui nous permettra de déterminer le bon prix de location, en fonction de la valeur de votre bien. Ensuite, place à la communication. Des photos de qualité qui valorisent votre bien, une visite virtuelle, la conception d'une annonce et le choix des meilleurs supports, notamment numériques, pour la diffuser sont autant de critères essentiels pour attirer les meilleurs candidats. En complément des visites qui conduisent à une

première sélection, nous réalisons une étude poussée de solvabilité à partir des dossiers qui nous ont été remis. Une fois que nous avons votre accord sur le locataire choisi, nous rédigeons le bail, prenons en compte si nécessaire la caution, effectuons avec le locataire l'état des lieux, relevons les compteurs et procédons à la remise des clés.

Une mission juridique et financière

À cette mission très « terrain » succède une mission plus financière et juridique. Il s'agit pour nous, en tant que gestionnaire locatif, de percevoir les loyers et les charges et de vous en assurer le paiement. Un retard de la part du locataire ? Nous intervenons et engageons si nécessaire une procédure. Toujours sur le plan financier, nous calculons et vous transmettons les éléments devant figurer dans votre déclaration annuelle des revenus fonciers, tout comme nous pouvons prendre en charge votre comptabilité propriétaire. Nous vérifions par ailleurs que le locataire a bien répondu à ses obligations concernant l'assurance, le ramonage, le contrôle des appareils au gaz, etc.

Valoriser votre patrimoine

Parce que votre patrimoine doit être entretenu pour se valoriser dans le temps, nous intervenons pour gérer un éventuel sinistre, nous gérons l'entretien courant de votre bien et toutes les démarches liées à des travaux (demande de devis, suivi de travaux, démarches administratives, dossier de crédit, etc.). ■



IMPAYÉS. CE QU'IL FAUT FAIRE POUR LES RECOUVRER

Conformément à la loi de 1965, les copropriétaires doivent régler les charges de copropriété en fonction de leur quote-part des parties communes. Il revient au syndic de procéder aux appels de fonds pour les recouvrer.

Il est cependant possible qu'un ou plusieurs copropriétaires ne soient pas en mesure ou ne souhaitent pas payer ce qui est dû, avec des conséquences importantes pour le fonctionnement et la gestion de la copropriété.

Il revient ainsi au syndic de procéder au recouvrement des impayés.

Dans un premier temps, il engagera une procédure amiable, le défaut de paiement pouvant n'être que conjoncturel et se résoudre facilement par un dialogue constructif. Un plan de règlement peut alors être proposé.

Si le problème persiste, il convient alors d'engager une procédure. Celle-ci repose d'abord sur

l'envoi d'une lettre RAR ou par la démarche d'un huissier de justice. Le copropriétaire débiteur dispose alors de 30 jours à réception pour solder son passif.

En cas de nouvel échec, le syndic peut solliciter une injonction de payer auprès du tribunal. Le copropriétaire peut contester dans le mois suivant la décision du tribunal.

Autre solution, une procédure accélérée de recouvrement. Le copropriétaire peut alors être condamné à payer ce qu'il doit mais aussi les charges à venir.

En dernier recours, il peut être procédé à une saisie de certains biens ou revenus du débiteur, conformément au dispositif de la loi Elan. Là encore, cela nécessite une décision juridique. ■

AU NOM DE LA LOI

En cas d'impayé, un juge peut obliger le locataire d'un propriétaire à payer son loyer directement au syndic.

DPE. UNE NOUVELLE MÉTHODE DE CALCUL

Une analyse du nouveau DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), mis en place depuis le 1^{er} juillet dernier, avait mis en évidence des anomalies pour les logements construits avant 1975. Il avait été suspendu le 24 septembre. Une nouvelle méthode de calcul a donc été conçue pour corriger notamment des coefficients (isolation, ventilation, VMC, perméabilité à l'air et l'eau chaude sanitaire collective) et des estimations de consommation qui reposaient sur des hypothèses très maximalistes. Conséquence, des logements classés abusivement E, F ou G pourront accéder à des étiquettes supérieures. Les logiciels utilisés par les diagnostiqueurs ont été modifiés à

la suite de ces corrections.

Le nouveau mode de calcul est entré en vigueur le 1^{er} novembre. Pour les logements classés F ou G, les DPE seront à nouveau édités sans que cela entraîne de frais pour les propriétaires. En ce qui concerne ceux classés D ou E, les propriétaires pourront demander leur réédition et, là encore, sans frais supplémentaire.

BON À SAVOIR

DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 : **valable jusqu'au 31 décembre 2022**

DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 : **valable jusqu'au 31 décembre 2024**



LE PRÊT COLLECTIF EN COPROPRIÉTÉ

Pour financer le ravalement d'une façade, effectuer des travaux de rénovation énergétique ou acheter un bien, une copropriété peut souscrire un prêt collectif.

La signature de ce type de prêt est soumise à l'assemblée générale, le vote s'effectuant à la majorité selon l'article 24, 25 ou 26, en fonction de l'objet du prêt.

Une fois le prêt voté, les copropriétaires qui souhaitent y être associés disposent de deux mois pour informer le syndic du montant de leur participation.

Un prêt collectif n'exige pas la souscription d'une assurance, seulement d'une caution bancaire. Il n'y a pas non plus de solidarité entre copropriétaires. En cas d'impayé, seul le propriétaire défaillant sera relancé, voire poursuivi par le syndic. ■

QUE RECOUVRE LE TERME DE PASSOIRE THERMIQUE ?

La nécessité de rénover les passoires thermiques faisait partie des 149 mesures choisies par la Convention citoyenne pour le climat. Celles-ci correspondent aux logements classés F et G selon les étiquettes du DPE. On en compterait 4,8 millions en France, d'après l'Ademe. La majorité correspond à des logements construits avant 1949, situés plutôt dans un milieu rural et montagneux, principalement des maisons.

36% de ceux qui consomment le plus d'énergie ont une surface comprise entre 30 m² et 60 m². Les logements occupés par les locataires sont également plus énergivores que ceux où vivent leurs propriétaires. ■



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER