

# Du nouveau sur les immeubles neufs.

Un décret vient d'être publié qui rend obligatoire la création de parkings adaptés aux personnes à mobilités réduites pour les immeubles dont le permis de construire a été déposé à partir du 1/1/2015.

Les promoteurs vont devoir ajouter des places de parkings non plus en partie privative mais en partie commune. Le syndic devra louer les emplacement aux personnes handicapées en priorité.

C'est un grand changement car les places handicapées étaient vendues et pas nécessairement à des personnes handicapées. Elles étaient recherchées car plus spacieuses, les promoteurs n'hésitant pas à les vendre plus cher. Les choses deviennent plus cohérentes en attribuant prioritairement des places handicapées à des personnes handicapées.



[Maitre Sabatier](#) développe ici le décret.

*Le Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés est paru au J.O du 30 avril 2017.*

*Ce décret met en œuvre les dispositions relatives à l'inclusion d'une partie des places de stationnement adaptées*

*dans les parties communes des copropriétés dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et définit les modalités selon lesquelles ces places sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété, en application de [l'article 1er de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014](#) relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public.*

***Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies par le décret du 15 décembre 2015.***

***Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 de ce décret qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères de priorité.***

*Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.*

*Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire. Les contrats de location de ces places de stationnement sont conclus selon les dispositions du droit commun des baux des articles 1708 et suivants du Code civil.*

[L'article original est ici](#)

---

# Du nouveau pour les copropriétés en 2017.

Ci dessous un article intéressant écrit par Maître Sabatié.

Il intéresse autant les syndics que les copropriétaires.

*« Le décret le contenu de la fiche synthétique de la copropriété a été publié le 21 décembre 2016. Le point sur les règles du jeu.*



**[Le Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016](#)** fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 est enfin paru au Journal officiel du 23 décembre 2016, 2 ans et demi après son instauration... En effet, agents immobiliers et syndics attendaient ce décret depuis son annonce par la loi dite Alur du 24 mars 2014.

*La fiche synthétique est un nouveau document qui regroupe les données financières et techniques essentielles de la copropriété et de son bâti.*

*Elle est établie, puis actualisée une fois par an par le représentant légal de la copropriété (syndic ou administrateur provisoire) pour être mise à la disposition des copropriétaires et des futurs acquéreurs d'un lot de copropriété.*

*La communication de la fiche synthétique est supposée permettre d'informer les candidats à l'acquisition de lots sur les caractéristiques essentielles de la copropriété dans laquelle l'achat est envisagé.*

*Pour mémoire l'article 8-2 précité dispose notamment que « le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti » dont le contenu est défini par ce décret du 21 décembre. « »Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année. Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. »*

*Par ailleurs l'article L.721-2 du code de la construction (CCH) prévoit qu'en cas de vente d'un lot ou lors de la cession d'un droit réel immobilier portant sur un lot de copropriété, la fiche synthétique doit être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.*

*Ce décret est entré en vigueur le 1er janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, et par la suite au 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots et au 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires.*

*Chaque copropriété doit donc comporter une fiche synthétique, véritable fiche de synthèse de l'immeuble comportant les six catégories d'information suivantes :*

- l'identification de la copropriété pour laquelle la fiche est établie (nom, adresse, numéro d'immatriculation, etc.)*
- l'identité du syndic ou de l'administrateur provisoire ayant établi la fiche (nom, adresse, SIRET, etc.)*
- l'organisation juridique de la copropriété (syndicat principal, secondaire, etc.)*
- les caractéristiques techniques de la copropriété (nombre de lots, de bâtiments, etc.)*

- les équipements de la copropriété (type de chauffage, ascenseurs, etc.)
- les caractéristiques financières de la copropriété (dates d'exercice comptable, dettes fournisseurs, montant des impayés, etc.)

Les données correspondantes doivent être établies dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Les petits syndicats relevant de l'article 14-3 alinéa 2 de la loi de 1965 (moins de dix lots et disposant d'un budget prévisionnel moyen inférieur à 15 000 euros) ne sont toutefois pas tenus de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

Cette fiche synthétique devrait faciliter le remplissage des annonces immobilières et publicités pour les agents immobiliers, puisqu'elle comporte toutes les informations exigées par l'article L.721-1 du CCH (nombre de lots, montant moyen annuel de la quote-part de charges, procédure de difficulté éventuelle).

Le décret prévoit en outre que la fiche synthétique peut être extraite du [registre national d'immatriculation](#). La fiche doit alors indiquer la date de délivrance du document et la mention « fiche délivrée par le registre national des copropriétés sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal ».

Si la fiche est établie sans passer par le registre de l'Anah, la fiche doit cette fois mentionner la date de sa délivrance et comporter le cachet et la signature de l'émetteur.

Enfin, l'article 8-2 de la loi de 1965 précitée, dispose également que « le défaut de réalisation de la fiche

*synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice ». Preuve de l'importance que le législateur a entendu donner à l'établissement et à la communication de cette fiche. »*

L'article original [ici](#).

---

## **Bonne année 2017 ...**

Et maintenant que minuit vient de passer, je vous présente mes meilleurs voeux pour l'année 2017.

Cette année sera la plus merveilleuse de toute car elle est toute neuve. Rien ne l'a encore abîmée. Alors que la page est blanche il ne nous reste plus qu'à utiliser nos crayons de couleur et tracer les contours d'une très très belle année.

Pour la nature, c'est un jour comme les autres mais pour nous petits humains que nous sommes, c'est une occasion de plus de faire naître l'espoir vers un nouveau monde... Alors svp dessinez moi une belle et bonne année 2017.

A très bientôt avec vos crayons de couleur ;o)



---

# Bonnes fêtes de fin d'année 2016.

L'année 2016 s'achève et pour beaucoup c'est le moment de faire le bilan de l'année écoulée. Pour ma part, je trouve l'exercice inutile car si l'on fait le bilan des bilans depuis toutes les années que nous venons de traverser nous nous apercevons que nous n'en n'avons pas tiré parti. Alors pourquoi chercher à faire un bilan qui ne sert à rien. Je propose donc que nous fassions le tour de toutes les bonnes choses qui se sont passées dans nos vies respectives.

Pour les uns, une naissance, pour d'autre un mariage ou un pacs. Un nouveau travail ou une rentrée d'argent imprévue. Un nouvel amour ou mieux encore un amour renouvelé. Des retrouvailles, des bons moments passés entre copains ou amis. Des repas de famille joyeux, des embrassades, des regards croisés plein de connivence.

Voici ce que je vous propose, faisons la liste des bonnes choses de l'année 2016 et espérons qu'elles se (re)produiront

à nouveau.



---

## **Bonnes fêtes de fin d'année.**

Comme il est de coutume, je vous souhaite d'excellente fête de fin d'année. Profitez bien de cette période pour retrouver vos proches et s'ils ne sont pas là ou plus là profitez en pour rencontrer de nouvelles personnes qui pourraient partager ce moment avec vous. Bon Noël 2016 et à très bientôt.



Bon Noël 2016

---

## **Les qualités attendues pour**



# un syndic de copropriété.

J'ouvre ici un chapitre concernant les qualités attendues par les copropriétaires et le conseil syndical de leur syndic de copropriété. Et pour ouvrir ce chapitre, j'aborde ici la question de la PROXIMITÉ.



Proximité de lieu ou d'intérêt.

Comme je l'ai déjà abordé sur [mon blog](#), le développement des syndicats en-ligne marque-t-il un des-intérêt par les copropriétaires de la proximité géographique du syndic ? La réponse est non bien entendu, la seule motivation des copropriétaires à s'adresser à un syndic en-ligne est le coût et uniquement le coût et c'est pourquoi il s'agit à mon avis d'un micro-marché qui intéresse les toutes petites copropriétés.

Mais pour revenir à la PROXIMITÉ, on s'aperçoit que la perception que chacun en a est différente et que souvent l'on confond PROXIMITÉ avec RÉACTIVITÉ. En effet, à quoi sert un syndic en bas de son immeuble si lorsque l'on a un problème le gestionnaire vient qu'une semaine après !!! ou plus certains diront ...

Car à mon sens le terme PROXIMITÉ dans le cas du syndic de copropriété est à recherché de coté non pas de la PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE mais de la PROXIMITÉ dans le TEMPS car en effet, les copropriétaires ne viennent pas tous les jours dans les bureaux de syndic pour régler leurs problèmes mais ils attendent que le syndic intervienne dans un délais rapide.

L'attente des copropriétaires n'est donc pas nécessairement d'avoir un syndic proche de leurs copropriétés mais qu'il leur soit proche dans leurs problèmes et préoccupations.

Mais attention, l'éloignement géographique n'est pas à négliger et j'en reviens toujours au fameux 20 minutes maxi entre le bureau du syndic et la copropriété.

Reste à mesurer cette PROXIMITÉ D'INTÉRÊT qui est plus délicate à fixer par rapport à la PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE.

Pour cela, je propose plusieurs pistes :

1. Interroger les autres copropriétés du syndic pour savoir si elles sont contentes de la réactivité du syndic.
2. Connaître le nombre de lots et d'immeubles gérés par le gestionnaire.
3. Connaître les moyens de communication mis à la disposition de la copropriété (Ligne directe, Email, Sms, Site internet, etc..)

En conclusion, la PROXIMITÉ est intimement liée à la RÉACTIVITÉ et bien qu'important si le syndic n'est pas au pied de l'immeuble ce n'est pas si grave. Et pour être sûr de ne pas se tromper lors du choix de son syndic, passer voir le site [www.123-syndic.fr](http://www.123-syndic.fr)

Mon prochain article vous l'avez compris abordera la RÉACTIVITÉ.

---

# Negociation

# avec

# L'Établissement Public Foncier EPF

Vous êtes propriétaire d'un terrain ou d'un immeuble et vous êtes contacté par l'établissement public foncier (EPF) et vous souhaitez légitimement obtenir la meilleure offre d'achat possible mais vous ne savez pas comment faire.



Etablissement public foncier EPF PACA

Sachez tout d'abord que l'[EPF \(EPF PACA\)](#) n'est pas un acheteur lambda mais il s'agit d'un opérateur public et à ce titre ses démarches sont très encadrées. Il ne s'agira donc pas de négocier sur un coin de bureau le prix de votre bien. En effet, l'EPF quand il opère dans un cadre d'aménagement comme une future Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) doit se proposer un prix de foncier conforme à l'estimation(1) faite par les Domaines ([France Domaine](#)(2)) et s'aligner sur l'estimation haute. Il n'est donc pas question de jouer au marché



DIE Ex France Domaine, sous la tutelle du Ministère de l'Économie et des Finances.

nd de tapis avec un représentant de l'EPF car celui-ci n'a que très peu de marge de manœuvre. Alors comment obtenir le

meilleur prix possible ? Le plus simple est de confier la négociation à [Expert Évaluateur Immobilier](#) qui pourra assister les propriétaires à vérifier l'évaluation de France Domaine et valider ou non les prix proposés. En effet, seul un [Expert Évaluateur Immobilier](#) indépendant pourra vérifier les valeurs de références et confirmer ou non si l'évaluation de France Domaine est réaliste.

(1) « L'avis du service des Domaines ne lie donc pas la collectivité, qui peut toujours en vertu du principe de libre administration, décider de passer outre (TA Montpellier, 28 nov. 2001, n° 971709, Assoc. Saint-Cyprien ma ville) ».

(2) France Domaine est devenu depuis 2016 la Direction de l'immobilier de l'État

---

## **Que penser des syndics de copropriétés en ligne**

Vous avez certainement vu sur internet des sites qui proposent de gérer votre copropriété à distance. Le site offre tous les services administratifs, juridiques et comptables.



Syndic de copropriété en ligne

Le syndic ne se déplace jamais sur la copropriété, ne vient jamais aux assemblées générales et encore moins aux réunions des conseils syndicaux.

Que faut-il en penser ?

Tout d'abord cette offre de service de syndic en-ligne s'adresse aux petites copropriétés (maxi 50 lots) ensuite, il faut que les copropriétaires s'entendent bien entre eux car le syndic ne pourra pas être arbitre lors des assemblées générales ni tranché un différent sur place. Alors si tout va bien pourquoi ne pas être syndic bénévole alors ? Tout simplement parce que la responsabilité du syndic professionnel ou bénévole est la même. Un bénévole prend la responsabilité financière et juridique dans la gestion de la copropriété et ce n'est pas une mince affaire. Quid des questions juridiques, comptables ou techniques ? Il reste donc au syndic bénévole s'il ne veut pas prendre trop de risque de se faire assister par une association comme l'ARC (association des responsables de copropriétés) mais cela à un coût et l'ARC ne sera pas le syndic et donc pas responsable.



Syndic de copropriété en ligne

En résumé, si vous vous entendez bien entre copropriétaires et que vous voulez faire des économies faites appel à syndic en-ligne en ayant à l'esprit qu'il ne pourra pas vous aider sur les dossiers conflictuel. Si vous avez des contentieux présents ou à venir, prenez un syndic professionnel de

proximité. Le site [www.123-syndic.fr](http://www.123-syndic.fr) pourra vous aider dans vos démarches pour trouver le bon syndic professionnel. Notez aussi que l'écart de prix n'est aussi important entre les sites en-ligne et les syndicats de proximité.

---

## Le syndic et la gestion des relances d'impayés.

L'une des missions principales du syndic est de veiller à ce que tous les copropriétaires payent leurs charges en temps et en heure.



Le syndic doit donc procéder après l'envoi des appels de fonds relancer les copropriétaires qui ne sont pas à jour des charges et mener des actions qui graduellement peut aller jusqu'à la vente aux enchères du bien.

Le syndic doit donc agir avec fermeté mais aussi rester à l'écoute des difficultés que traverse un copropriétaire pour le paiement de ses charges. Il se doit donc pour chaque cas étudier la situation et faire la part entre la réelle difficulté et la mauvaise foi.

Là aussi, tous les syndicats ne se ressemblent pas et certains traitent les relances de manière automatique sans prendre en considération l'aspect humain. Il est donc important lorsque l'on cherche un nouveau syndic de connaître sa méthode de recouvrement des charges car personne n'est à l'abri d'un

accident de la vie.

Il est aussi très important de veiller aux coûts des frais de contentieux car il n'est pas nécessaire de surcharger de frais des copropriétaires qui seraient déjà en difficultés.

---

## **Expert Evaluator Immobilier**

Après ma longue pour ne pas très longue expérience des métiers de l'immobilier il m'a semblé logique de faire évoluer ma carrière en lui apportant en plus du syndic de copropriété, l'expertise immobilière. Je propose donc en plus de mes autres activités de faire des rapports d'évaluation immobilière. Vous en saurez plus en consultant le site <http://www.expert-evaluateur-immobilier.com> .La somme de mes savoirs faire en immobilier se retrouve compilé dans cette activité qui me permet de valoriser mes compétences.