



## Editorial

En 2014, l'union a marqué son 20ème anniversaire, ou plutôt son 21ème, au Musée du Vin à Paris, lors de son assemblée générale du 17 mai. En fin d'année l'union accueille son 45ème adhérent, une copropriété de 8 lots à Bussy- Saint-Georges. Depuis sa création seules huit copropriétés ont cessé de part leur volonté d'être bénéficiaires des services proposés (moins d'une démission tous les deux ans). C'est écrire la confiance et la satisfaction générale que vous témoignez à votre union. Pour perpétuer la qualité du service mais aussi l'améliorer, l'union a embauché Corinne Leloup en 3/5ème de temps.

Au revoir 2014...

...Bienvenue en 2015 !

Il est aussi nécessaire de changer de locaux, les actuels sont difficiles d'accès pour les adhérents ou visiteurs utilisant les transports en commun et de surcroît deviennent inadaptés. Par ailleurs l'outil informatique nécessite tant en matériel qu'en logiciel une mise à niveau régulière.

Tout ceci a un coût et nous ne souhaitons pas faire exploser les cotisations. L'apport de nouveaux adhérents est la solution. Aussi, nous comptons sur vous pour être notre meilleure publicité, nous faire connaître autour de vous et pouvoir ainsi partager nos moyens et vos expériences avec de nouveaux adhérents. En une phrase : garder notre esprit coopératif.

C. LELOUP, secrétaire

**"C'est faire le plus grand des excès que de n'en faire aucun." Joseph Léonard, Pensées.**



## De l'intérêt des relevés de compteurs d'eau individuels

Si vous avez une entreprise pour faire un relevé à distance (télé-relevage) celle-ci nous communique généralement un état annuel des indices. Dans le cas contraire, il vous incombe de le faire par vous-mêmes sauf évidemment si la répartition est pré-fixée par des tantièmes et que ce mode est toujours d'actualité dans votre résidence.

Quel intérêt ?

S'assurer que chacun paie bien sa quote-part en fonction de sa consommation et éviter une sur-consommation d'eau.

Au vu des cas récurrents de fuites d'eau entre le compteur d'eau général et les compteurs individuels ou la négligence de plus en plus constatée par des locataires, les factures d'eau explosent et les réclamations qui vont avec.

Une surveillance par des relevés intermédiaires doit se faire pour détecter toute anomalie, éviter tout litige et surtout tout gaspillage. Le rythme d'un par trimestre serait l'idéal, mais au moins un en cours d'année indispensable (il peut être alors nécessaire de prévoir avec le prestataire de service ce passage supplémentaire).

Pensez à nous communiquer vos relevés de consommations, sous forme de tableau Excel, à la clôture de votre exercice comptable. S'il nous manque le moindre relevé individuel, c'est la différence entre le compteur général et le total des autres compteurs individuels qui est appliquée.



## De l'intérêt des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (D.A.A.F.)

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 a imposé la mise en place d'au moins un détecteur de fumée dans chaque logement d'habitation

**à partir du 9 mars 2015.**

**Les logements concernés :** tous les locaux à usage d'habitation, qu'il s'agisse de résidence principale ou secondaire, d'immeubles collectifs ou de maisons particulières, d'un usage exclusif ou partiel.

La loi n'impose l'installation que d'un seul détecteur de fumée par logement.

**Locataire ou propriétaire ? C'est au propriétaire du logement qu'il incombe d'installer le détecteur de fumée, qu'il soit propriétaire occupant ou bailleur.** En cas de location, c'est donc lui qui doit installer l'appareil à ses frais. Lors de l'état des lieux, le bailleur doit notamment vérifier le bon fonctionnement de l'appareil. **Toutefois, le propriétaire peut convenir avec son locataire que ce dernier achètera et posera l'appareil, puis se fera rembourser son achat par le bailleur.**

Si l'obligation d'installation incombe au bailleur, en revanche, **c'est le locataire qui doit veiller à l'entretien de l'appareil. C'est donc lui qui doit, le moment venu, changer les piles de l'appareil.**

**Conformité de l'appareil :** l'appareil doit détecter l'incendie dès l'émission des premières fumées et émettre immédiatement un signal sonore suffisamment puissant pour réveiller une personne endormie dans le logement où la détection a lieu.

L'alimentation du détecteur peut se faire par piles ou via l'alimentation électrique du logement.

**Emplacement :** le détecteur doit de préférence être installé dans les couloirs ou les paliers desservant les chambres. Il doit être fixé le plus haut possible, de préférence au centre du plafond. Mais il doit être éloigné de la cuisine et de la salle de bain, lieux sources de vapeurs par excellence.

**Prix :** Les prix sont très variables, avec des tranches comprises entre 15 et 25 €. Ces coûts varient en fonction de la durée d'autonomie de l'appareil, ainsi que de ses options (télécommande par exemple).

**Attestation à l'assureur :** Une fois l'installation effectuée, **une attestation de détecteur de fumée doit être remise à l'assureur avec lequel le contrat garantissant les dommages incendie a été conclu.**

La loi prévoit que l'occupant du logement peut négocier une minoration de sa prime d'assurance incendie s'il installe un détecteur de fumée conforme aux normes techniques imposées par la réglementation.

**Sanction :** il faut savoir que la loi ne prévoit aucune sanction en cas de non-installation. En outre, si un incendie survient, la compagnie d'assurance ne peut pas s'exonérer de son obligation de prise en charge des dégâts en se prévalant d'une absence de détecteur de fumée.

**Il faut quand même se rappeler qu'ils peuvent sauver des vies.**



## De l'intérêt du carnet d'entretien

L'existence du carnet d'entretien est liée à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

consolidé par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant son contenu. Celui-ci est obligatoire.

Ce carnet, c'est un peu « l'histoire » de votre copropriété. Il est consultable, sur demande auprès du syndic, par :

- le candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété,
- le bénéficiaire d'un acte de vente portant sur un lot de copropriété.

Il est établi, détenu et mis à jour par le syndic.

S'il est inexistant dans votre copropriété, l'USCVB peut le réaliser. Il vous sera facturé en fonction du temps passé.

## De l'intérêt du virement bancaire



Devant un nouveau cas de détournement de chèque émis par un copropriétaire en règlement de ses charges, nous ne pouvons que vous conseiller de les payer par virement en faveur du compte de votre syndicat.

De quelle façon ? En agence ou si vous avez internet et un accès à votre compte permettant des opérations par un virement unique à chaque appel de charges (nous demander les références IBAN), en mentionnant impérativement votre nom, sinon nous ne pouvons pas l'appliquer.

Avec aussi la perte non évitable de chèques dans le courrier, cette solution nous éviterait bien des tracas à tous.



**L'Assemblée Générale des adhérents est fixée au samedi 6 juin 2015**

**Réservez dès maintenant votre matinée !**



**Michèle Balavoine**  
comptable, salariée  
de l'USCVB