



Editorial

De la difficulté de programmer notre assemblée générale.

Le choix de la date d'abord : jongler entre les vacances scolaires d'Avril et les ponts du mois de Mai n'est pas simple. De plus, quelques-uns parmi vous sont déjà partis au soleil au mois de juin ! Alors la date retenue est le samedi 30 mai 2015.

Le choix du lieu ensuite : la salle à la paroisse Saint Hippolyte n'étant pas disponibles aux dates envisagées et comme nous ne pouvons pas refaire le Musée du Vin tous les ans, bien que ce lieu soit fort sympathique, nous avons trouvé cette année un espace pour nous accueillir à la Cordée, 61 rue Traversière 75012 Paris (à peine à 500 m de la Gare de Lyon).

Encore une assemblée à Paris nous direz-vous ! Et bien pour celle de 2016, si vous avez une salle municipale à moindre coût ou tout simplement une salle dans votre copropriété à mettre à notre disposition, faites-le nous savoir. Cela permettrait de faire connaître votre ensemble immobilier à d'autres de nos adhérents. Il faut qu'elle puisse accueillir au moins 15 personnes et qu'elle soit proche d'une gare pour les non-automobilistes.

Histoire de remettre au goût du jour l'esprit coopératif qui nous anime.



Corinne LELOUP
secrétaire

"On donne facilement des conseils ; ça amuse beaucoup celui qui les donne et ça n'engage à rien celui qui les reçoit."

Alphonse Karr



C'est l'article 78 de la loi SRU du 13.12.2000 venant modifier l'article 18 de la loi du 10.07.1965 qui fait obligation au syndic « d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble ».

Son contenu (fixé par décret n°2001-477 du 30 mai 2001)

D'une certaine manière nous pouvons comparer le carnet d'entretien à un carnet de santé de la copropriété.

Il mentionne obligatoirement et au minimum :

- ✓ l'adresse de l'immeuble,
- ✓ l'identité du syndic en exercice,
- ✓ les références des contrats d'assurance souscrits par le syndicat des copropriétaires, avec leurs dates d'échéance.

Le cas échéant, le carnet d'entretien précise par ailleurs :

- ✓ l'année de réalisation des gros travaux (ravalement de façade, réfection de toiture, remplacement de chaudière, d'ascenseur ou de canalisations par exemple),
- ✓ l'identité des entreprises qui ont réalisé ces travaux,
- ✓ la référence des éventuels contrats d'assurance dommage-ouvrage dont la garantie est en cours,
- ✓ les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs (ascenseur, chaudière...) avec leur date d'échéance,
- ✓ l'échéancier du programme pluriannuel de travaux éventuellement décidé en assemblée générale.

Informations complémentaires

Le carnet d'entretien doit également mentionner toutes les informations complémentaires que les copropriétaires décident d'y faire figurer lors d'un vote en assemblée générale à la majorité simple.

Il peut notamment s'agir d'informations relatives à la construction de l'immeuble et aux diagnostics techniques réalisés.

Tenue et actualisation

Ce carnet d'entretien est établi, détenu et mis à jour par le syndic de copropriété.

Si la copropriété comporte plusieurs bâtiments, un seul carnet d'entretien est prévu, mais le syndic doit y ouvrir un chapitre par bâtiment.

Consultation

Le carnet d'entretien est consultable, sur demande auprès du syndic, par :

- ✓ le candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété
- ✓ le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'un acte de vente portant sur un lot de copropriété.

Création du carnet d'entretien par l'USCVB

Dans le cas où votre copropriété n'en a jamais eu, l'USCVB peut vous en rédiger un, en fonction des éléments que nous avons en notre possession. Cette prestation sera facturée au syndicat au temps passé.

Rectificatif : notre prochaine Assemblée Générale est fixée au samedi 30 mai 2015

Les données des charges locatives dans CRYPTO (module SYNDIC)

Vous avez peut-être remarqué dans vos appels de charges la dernière colonne à droite dans le premier pavé de chiffres : la colonne dénommée « Récup – Loc ».

Ces données, disponibles dans notre logiciel de comptabilité CRYPTO via le module 'SYNDIC' et applicables selon les lois en vigueur, sont alimentées en fonction de l'ouverture des comptes comptables propres à chaque copropriété. Elles peuvent vous être utiles si vous êtes copropriétaire-bailleur. Mais elles ne sont pas exhaustives et il vous appartient de vérifier et de compléter ces données auprès des sites Internet spécifiques en la matière, si vous gérez votre bien par vous-même.

Si votre logement est géré par une agence, c'est elle qui vous remet chaque année le détail des charges que vous pouvez récupérer auprès de vos locataires, issu de son logiciel de comptabilité via un module de gérance spécifique à la « GESTION LOCATIVE ».

Vous l'avez compris : chacun son métier ! Mais à titre d'information, voici quelques éclaircissements sur ce qui est récupérable.

Le décret du 26 août 1987 énumère les principales charges récupérables auprès des locataires dont en voici la liste, encore une fois non exhaustive :

A) Charges sur ascenseurs et monte-charge

1. Dépenses d'électricité
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations
3. Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien
4. Menues réparations de l'ascenseur



B) Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes

1. Dépenses relatives à l'eau en général, à l'électricité et les combustibles récupérables (à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature)
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun

C) Installations individuelles

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations (réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau, contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude, contrôle des groupes de sécurité)

D) Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation

1. Dépenses relatives à l'électricité des parties communes
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations
3. Entretien de propreté (frais de personnel)

E) Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)

1. Dépenses relatives à l'électricité, aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant
2. Exploitation et entretien courant, peintures et menues réparations (opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage)

F) Hygiène

1. Dépenses de fournitures consommables (produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordure)
2. Exploitation et entretien courant (des appareils de conditionnement des ordures)
3. Élimination des rejets (frais de personnel).

G) Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations (sur les conduits de ventilation, les dispositifs d'ouverture automatique et interphones, visites périodiques)
3. Dépenses diverses récupérables auprès du locataire (Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires)