

ANDRÉ GRIFFATON

4^{ème} TRIMESTRE 2012

éditorial

Ascenseur : et si on changeait de prestataire ?

L'entretien de l'ascenseur est un sujet sensible dans de nombreuses copropriétés. Faut-il subir les coûts élevés, l'allongement des délais d'intervention, le manque de réactivité de l'ascensoriste actuel ? Peut-on prendre le risque de changer de prestataire ? Chacun aura à l'esprit les déboires d'une copropriété du voisinage qui a changé d'entreprise de maintenance et ne parvient pas à obtenir les informations techniques ou les pièces de rechange...

Le décret du 7 mai 2012 apporte la réponse en imposant aux ascensoristes de nouvelles obligations afin de faciliter la mise en concurrence et d'améliorer l'entretien et le contrôle technique des ascenseurs. Parmi les principales nouveautés, une clause de résiliation du contrat d'entretien, une obligation de transmettre toutes les informations techniques et de fournir les pièces de rechange, un carnet d'entretien pour chaque ascenseur... Le contrat de maintenance de l'ascenseur pourra enfin se négocier sur la base de la qualité de service au meilleur prix.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

LE CONTRAT D'ENTRETIEN DE VOTRE ASCENSEUR ÉVOLUE

Le décret du 7 mai 2012 redéfinit les clauses du contrat d'entretien et y apporte plusieurs nouveautés qui devraient aider les copropriétés à mieux maîtriser la qualité de la maintenance et du contrôle de leurs ascenseurs.

Une possibilité de résiliation anticipée

Une clause de résiliation doit figurer dans tous les contrats d'entretien signés depuis le 1^{er} juillet 2012 et introduite au plus tard le 1^{er} janvier 2015 lors du renouvellement des contrats en cours. C'est une des mesures phares du décret. Elle permet au propriétaire de changer de prestataire de maintenance, moyennant un préavis de 3 mois, à l'occasion de travaux importants sur l'appareil. La copropriété ne sera plus obligée de conserver l'ascensoriste en place pour l'entretien si elle souhaite confier les travaux à une autre entreprise. Elle pourra surtout choisir librement un prestataire lui offrant le meilleur rapport qualité/prix.

Une obligation d'information

Changer de prestataire est une chose, encore faut-il qu'il puisse assurer sa mission dans les meilleures conditions. Le décret du 7 mai 2012 impose au fabricant ou installateur de fournir au propriétaire une **documentation technique** suffisamment explicite et tous les outils, notices, codes d'accès nécessaires à l'entretien, au dépannage ou à la remise en service de l'installation.

Par ailleurs, les **pièces de rechange** devront être fournies par le fabricant à la demande de tout prestataire d'entretien dans des conditions de coûts et de délais compatibles avec les moyennes pratiquées.

Le **carnet d'entretien de l'ascenseur** est tenu à jour à chaque visite ou intervention. S'il est établi sous forme électronique, son contenu doit être annexé au rapport d'activité remis chaque année au propriétaire.

L'optimisation du contrôle technique quinquennal

Les personnes qui effectuent les contrôles techniques tous les cinq ans peuvent demander la présence du technicien de l'entreprise d'entretien, afin qu'il puisse répondre à toute question concernant la technologie mise en œuvre et le fonctionnement des appareils. Inversement, le rapport d'inspection est transmis à l'entreprise de maintenance.

L'encadrement des loyers en pratique

Depuis le 1^{er} août 2012, et pour un an, l'évolution des loyers est encadrée dans trente-huit agglomérations qui enregistrent à la fois une évolution trop rapide des loyers et un loyer moyen trop élevé. Le décret publié au Journal officiel du 21 juillet 2012 ne concerne que les locations de logements non meublés à usage de résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989.

A l'entrée d'un nouveau locataire ou lors du renouvellement du bail, l'augmentation du loyer ne pourra pas être supérieure à l'inflation, sauf en cas de travaux d'amélioration ou si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers du voisinage.

A la relocation

Le loyer ne peut excéder le dernier loyer du locataire précédent, révisé en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

Cependant, vous pourrez augmenter le loyer annuel à hauteur de 15 % du coût TTC des travaux d'amélioration réalisés dans le logement ou les parties communes si leur montant est au moins égal à la moitié de la dernière année de loyers.

Si le dernier loyer du précédent locataire est **manifestement sous-évalué**, la hausse du loyer pourra être calculée soit par rapport aux loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables, soit par rapport au montant des travaux réalisés.

Lors du renouvellement du bail

La seule réévaluation possible du loyer résulte de la révision, aux dates et conditions prévues dans le contrat de location, dans les limites de la variation de l'IRL.

Toutefois, **lorsque le loyer est manifestement sous-évalué et si vous avez réalisé des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyers**, vous pouvez majorer le loyer, soit par rapport aux références du voisinage, soit à hauteur de 15 % du coût des travaux.

LES PIÈGES À NE PAS NÉGLIGER

Les nouvelles modalités de revalorisation des loyers prévues par le décret viennent se greffer sur les dispositions prévues par les articles 17 à 19 de la loi du 6 juillet 1989, toujours en vigueur. Quelques précisions sont nécessaires afin d'éviter les erreurs d'interprétation et la remise en question d'une augmentation de loyer.

Première location ou relocation

Un logement laissé vacant longtemps ne fait pas l'objet d'une première location si le bail du dernier occupant était soumis aux dispositions de la loi de 1989. Le loyer ne pourrait être fixé librement que si le logement vacant a fait l'objet d'une réhabilitation complète pour le mettre en conformité avec les critères du logement décent.

Travaux d'amélioration

Les travaux doivent permettre de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien et d'exploitation ou apporter un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieures ou une plus grande sécurité pour les personnes ou les biens. Par conséquent, un ravalement, une remise en peinture, une réfection de couverture, un remplacement de fenêtre, de chaudière, d'ascenseur, une réfection électrique ne sont pas considérés intrinsèquement, par la jurisprudence, comme des travaux d'amélioration. La qualité de la rédaction du devis et de la facture est maintenant essentielle.

Loyer précédent manifestement sous-évalué

Lors du renouvellement du bail, le nouveau loyer est-il applicable immédiatement ? Le ministère interrogé répond que non. L'article 17 alinéa c de la loi prévoit en effet que l'augmentation doit être étalée par tiers sur 3 ans si elle est inférieure à 10% ou par 6^{ème} sur 6 ans si elle est supérieure.

Le bail signé ne peut aller à l'encontre de la réglementation

Le locataire peut à tout moment demander le respect des textes applicables. Le juge peut indiquer la loi des parties à compter de la date d'assignation et remettre en question les sommes qui ont été quittancées dans les 5 ans qui ont précédé la date d'assignation.

Pour plus d'information, vous pouvez écrire à M^{me} SAUVAGE : s@andregriffaton.fr

POUR VENDRE - SOYEZ EFFICACE

NOUS SOMMES LE PREMIER VENDEUR SUR LE PATRIMOINE QUE NOUS ADMINISTRONS

Qui mieux que nous peut se charger de renseigner au mieux un acquéreur afin de vous garantir une transaction fiable et sûre ?

Qui mieux que nous peut établir pour votre compte un dossier complet comprenant règlement de copropriété et ses modifications, procès verbaux d'assemblées, relevés des dépenses

annuelles de l'immeuble, états des dépenses afférentes aux lots en vente, plans disponibles ?

Qui mieux que nous peut vous établir un dossier d'estimation précis qui vous garantira une transaction rapide, au juste prix et sans surprise ?

→ CONTACTEZ FRANÇOISE OU REGIS

Tel : 01 53 59 94 02
contact@andregriffaton.fr



« Notre métier, c'est votre garantie »

LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE