

Profession Administrateur de biens

VOTRE GÉRANT

Avril 2011 - N° 13

FNAIM

Votre droit, expliqué

Assurances loyers impayés : où en est-on ?

Par Dominique TEUMA,
Membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

Si l'acte de cautionnement semble indispensable dans le cadre de la location faite à un étudiant (en vide ou en meublé), **l'assurance loyers impayés-dégradations immobilières est vivement recommandée d'une manière générale, à condition, toutefois, qu'elle ne se cumule pas avec un cautionnement.**

Le professionnel chargé de gérer les lots qui lui sont confiés, répond à toutes les interrogations de ses bailleurs. En effet, la gestion de biens s'est compliquée au fil des dernières années et ce, parallèlement aux difficultés économiques grandissantes.

Pour autant, **le bailleur et le gérant d'immeubles ont un but commun : celui de louer, tout en évitant au maximum la vacance des biens.**

La Garantie Loyers Impayés (GLI) et la Garantie des Risques Locatifs (GRL) sont deux outils indispensables, deux assurances

spécifiques, qui couvrent l'importante population de locataires dans notre pays.

Bien que chacune d'elles constitue une assurance loyers impayés et dégradations immobilières, elles affichent cependant quelques différences, notamment sur les points suivants :

- Le plafond de loyer
- Les locataires eux-mêmes
- Les garanties accordées
- Le montant des garanties
- Les taux d'assurance (donc le coût)
- Le traitement du contentieux.

En conclusion, le choix n'est pas aisé, la matière est technique. Aussi **votre administrateur de biens est à vos côtés pour vous apporter tous les éclaircissements nécessaires et indispensables pour louer votre bien dans les meilleures conditions et en toute sécurité.**

Actualités juridiques

Par Dominique TEUMA,
Membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

Détecteurs de fumée : Décret n° 2011 du 10 janvier 2011 (JO du 11.01.2011)

L'installation d'un détecteur de fumée est obligatoire dans les logements avant le 8 mars 2015.

> **Quels sont les logements visés ?**

Tous les logements, qu'ils se situent en maison individuelle ou dans une habitation collective (en copropriété).

> **Combien faut-il prévoir de détecteur de fumée ?**

Au moins un détecteur de fumée « normalisé » devra être installé dans chaque logement (le détecteur devra porter la marque « NF »).

> **Comment ça marche ?**

Le détecteur devra être alimenté par piles ou fonctionner à partir d'une alimentation électrique (dans ce dernier cas, il faudra prévoir une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de coupure électrique).

> **Qui doit payer ?**

L'installation et son entretien incombent à l'occupant du logement, c'est-à-dire les propriétaires qui occupent le bien ou les locataires.

Toutefois, cette installation devra être supportée par les propriétaires dans le cadre des logements occupés à titre saisonnier, les logements de fonction et les locations meublées.

> **Quelles démarches auprès de la compagnie d'assurances ?**

La personne en charge de l'installation du détecteur devra en informer l'assureur en charge des dommages incendie par notification, dont les informations obligatoires seront précisées ultérieurement par un arrêté. Ainsi, l'assureur pourra prévoir une minoration de la prime garantissant les dommages incendie.



Reprise de logement abandonné

Le législateur a créé et organisé une procédure permettant au bailleur de récupérer un logement abandonné par son ou ses occupants.

Pour cela, le bailleur doit, dans un premier temps, mettre son locataire en demeure de justifier qu'il occupe bel et bien le logement. A défaut, dans le délai d'un mois après la mise en demeure, un procès verbal sera dressé par un huissier, ce dernier constatant que le logement est bien « abandonné », et procédera à un inventaire des meubles laissés sur place.

Dans un second temps, le bailleur doit saisir le juge d'instance aux fins de résiliation du bail (selon les conditions qui seront définies ultérieurement par décret).

Bon à savoir

Sécurité du personnel dans les immeubles, une affaire de syndic !

Par Thierry PEYRÉ,
Président de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

Parmi les nombreuses tâches qui incombent au syndic dans l'objectif de la conservation et de la bonne gestion de la copropriété, il en est une primordiale : **la mise en œuvre de l'évaluation des risques professionnels (EvRP) permettant davantage de sécurité pour le personnel intervenant dans l'immeuble.**

Les résultats de l'évaluation des risques doivent être transcrits dans un doucement unique (D.U.) dans lequel figure **un inventaire des risques identifiés dans les parties communes de l'immeuble, selon le poste, les actions et les matières manipulées.**

Ce document doit être mis à jour au moins chaque année ou lors de toutes décisions d'un aménagement important ayant une incidence sur la santé ou la sécurité des employés.

Ainsi, pour assurer la sécurité et protéger la santé des travailleurs, **la mise en place d'un plan de prévention des risques (PPR) est obligatoire lorsque le cumul des heures d'intervention des entreprises et prestataires extérieurs est supérieur ou égal à 400 heures.** Il s'agit de prévenir les risques liés aux travaux sur les installations et matériels par les différentes entreprises présentes sur le

même lieu de travail et d'assurer ainsi la protection de leurs salariés.
Le PPR concerne les interventions d'entreprises extérieures : ascensoriste, chauffagiste, peintre, plombier... Il s'applique lorsque les interventions entraînant des risques sont soit liées à la nature du site soit à l'intervention elle-même.

Le professionnel de l'immobilier est qualifié « d'entreprise utilisatrice », c'est pourquoi une concertation préalable au déroulement des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises extérieures ainsi qu'un suivi spécifique sont nécessaires.

Le respect de cette obligation permet d'éviter la mise en cause éventuelle de la responsabilité civile ou pénale du syndicat de copropriétaires et de l'administrateur de biens en cas de dommages corporels sur un ou des salariés des entreprises extérieures intervenantes.

Le plan de prévention des risques peut être rédigé par l'administrateur de biens ou le gestionnaire locatif qui de par son mandat revêt la notion de chef d'établissement.

Chiffres utiles

Indice de référence des loyers (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication J.O.	Variation sur 1 an
4 ^{ème} trimestre 2010	119,17	14/01/2011	+ 1,45 %

Indice du coût de la construction (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication J.O.	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
3 ^{er} trimestre 2010	1520	07/01/2011	+ 1,20 %	+ 5,34 %	+ 32,75 %

Votre Administrateur de biens