→ Agenda

Mardi 11 & mercredi 12 décembre 2018, Séminaire annuel de l'ICH ouest, à Nantes.- L'Institut de la construction et de l'habitation (Cnam) organise son 30e séminaire annuel pour les professionnels de l'immobilier. Alors que la loi ELAN vient une nouvelle fois de modifier le cadre législatif de leurs activités, il importe d'interroger ceux qui les exercent et de mettre en évidence les évolutions majeures. La première journée sera consacrée à l'actualité de la copropriété, des baux, de la vente et de l'estimation immobilière. La seconde journée permettra d'échanger sur les évolutions actuelles en matière d'urbanisme, de construction et de logement social.

Lieu : Cnam - ICH Ouest, 25 boulevard Guy Mollet, Nantes
Inscriptions : 02 40 16 46 28, www.cnam-paysdelaloire.fr

→ Gardiens-concierges

Complémentaire santé

La ministre du travail a précisé récemment, les conditions d'application de la couverture complémentaire santé collective pour des employés d'immeuble travaillant pour plusieurs copropriétés. Elle a rappelé que cette couverture complémentaire santé est une obligation. Tous les employeurs doivent, depuis le 1er janvier 2016, faire bénéficier leurs salariés d'un régime de remboursement complémentaire des frais de santé obligatoire.

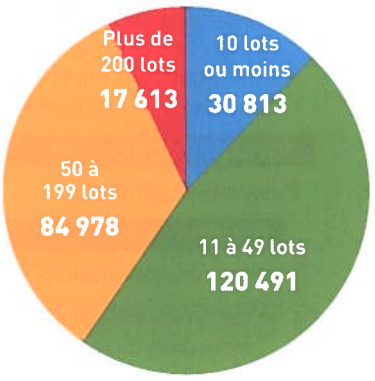
Toutefois, dans certains cas, cette généralisation pourrait conduire à une multiplication des couvertures, en cas d'employeurs multiples notamment. Dans ces cas, la généralisation de la couverture complémentaire santé obligatoire pourrait donc exposer, employeurs comme salariés, à des surcoûts du fait de couvertures multiples ou à des difficultés pratiques importantes. C'est ainsi que sont prévus à l'article L. 911-7 du Code de la sécurité sociale des cas de dispense d'affiliation au régime obligatoire d'entreprise eu égard à la nature ou aux caractéristiques du contrat de travail ou au fait qu'ils disposent, par ailleurs, d'une couverture complémentaire.

En outre, l'article R. 242-1-5 du même code prévoit que, pour les salariés qui travaillent régulièrement et simultanément pour le compte de plusieurs employeurs, le caractère collectif de la couverture n'est pas remis en cause lorsque, pour une garantie donnée, la contribution patronale fait l'objet d'un partage par quotes-parts entre chacun d'eux selon les conditions qu'ils déterminent conjointement *(Source : JO Sénat du 11 oct. 2018, rép. Minist. n° 01802)*.

→ Immatriculation

Avant le 31 décembre 2018

«Syndics professionnels ou bénévoles : ne tardez pas à immatriculer votre copropriété !» Tel est le slogan de la campagne menée en ce moment, par l'ANAH en charge de la tenue du registre des copropriétés. Pour mémoire, l'obligation d'immatriculation a été instaurée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR). La volonté du législateur est d'avoir une meilleure connaissance du parc privé. Afin de faciliter ce recensement, une mise en place progressive des formalités d'immatriculation, selon la taille des copropriétés, a été fixée par décret (n° 2016-1167 du 26 août 2016). Les copropriétés de moins de 50 lots étaient concernées par la dernière échéance fixée au 31 décembre 2018. Ainsi, l'obligation légale concerne, aujourd'hui, toutes les copropriétés à usage total ou partiel d'habitation. Passé le délai du 31 décembre 2018, le syndic encourt une astreinte de 20 € par lot et par semaine (art. L. 711-6 CCH).



Source : Registre des immatriculations

Au 30 septembre 2018, 253 895 copropriétés étaient immatriculées. La ventilation des immatriculations des copropriétés selon leur taille, fait apparaître un déficit sur les plus petites copropriétés. On estime le nombre total des copropriétés en France entre 650 000 et 700 000…

L'immatriculation se fait en ligne : www.registre-coproprietes.gouv.fr

→ Le chiffre

9 570 €

A Paris, les prix de l'ancien sont en constante augmentation. L'année 2017 a débuté sur un prix au m² de 8 460 € pour aboutir fin décembre à un montant de 9 050 €/m². Selon une dernière note de conjoncture, la hausse s'est maintenue au premier semestre 2018 avec un prix au m² de 9 360 € en juillet 2018. Selon les avant-contrats enregistrés, le prix atteindrait 9 570 € le m² en novembre 2018. *(Source : Notaires de Paris Île-de-France, sept. 2018)*.

→ Ils ont dit

DR Editinix

«Une alliance entre les deux organisations professionnelles, que sont l'UNIS et la FNAIM, aujourd'hui leaders de la gestion et de la transaction, est urgente et vitale».

Propos de Christophe Tanay, président de l'UNIS qui rappelle que l'UNIS a ouvert son Comité stratégique et prospectif au président de la FNAIM, en 2017, pour travailler ensemble sur le projet de loi ELAN.

→ Colonnes montantes

Propriété du réseau public

Les colonnes montantes d'électricité appartiennent-elles aux copropriétés ou au réseau public de distribution d'électricité ? Cette question était primordiale, car les travaux de rénovation sont souvent coûteux et, s'ils étaient à la charge des copropriétés, pouvaient être financièrement insupportables. Ainsi, depuis plus de 10 ans, en l'absence de textes clairs en la matière, les copropriétaires et Énedis, le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, s'affrontaient à ce sujet. L'article 55 bis AA de la loi Élan pose comme principe que, sauf opposition des copropriétés, toutes les colonnes montantes appartiendront au réseau public de distribution d'électricité, et ce dans un délai de 2 ans à compter de la promulgation de la loi. Ce transfert de propriété sera effectué automatiquement *«à titre gratuit, sans contrepartie»* et aura pour conséquence qu'Énedis aura la charge des travaux d'entretien. *Source : Médiateur national de l'énergie.*