25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 552 • Juin 2021 • 3,50 €

Dossier p. 13

Le conseil syndical entre bénévolat et responsabilité de la mission

p. 23

Projet de loi climat et résilience, performance exigée

p. 28

Les clauses résolutoires dans les baux d'habitation

p. 32

L'exécution des décisions d'assemblée générale en dix questions !

UNPI

25 millions de propriétaires

- PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS
- BAILLEURS PRIVÉS
- COPROPRIÉTAIRES
- INVESTISSEURS IMMOBILIERS

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre

@UNPI @UNPI_FR @UNPI @UNPI

édito

Obsolescence programmée des logements : maladresse du Gouvernement ou choix stratégique ?

La rénovation thermique des logements énergivores est une nécessité. Tous les acteurs, particuliers comme professionnels en conviennent. Le chantier est gigantesque, voir pharaonique.

Les propriétaires électeurs abondent aujourd'hui pour plus de 80 Milliards d'euros tant pour les collectivités territoriales que pour l'Etat. Mais l'argent magique n'existant pas, on peut légitimement se poser la question de savoir pourquoi, au moment où les choses se précisent, au moment où les mobilisations se mettent laborieusement en place, le gouvernement multiplie contraintes et provocations bien inutiles, voir contre-productives. Un début de réponse m'est venu en allant observer sur la Place de la République à Paris, une manifestation de la Convention Citoyenne pour le Climat. On y parlait plus de réquisition de logements que d'isolation par l'extérieur et le "Collectif Réquisitions" s'affichait ostensiblement sur la statue symbolisant la République.

La panoplie de mesures anti-propriétaires doit donc être simplement analysée comme de l'électoralisme verdoyant ou, plus gravement, comme la proposition de loi déposée au Sénat sur l'ouverture de l'expropriation. Nous dirigeons-nous vers un changement de paradigme en offrant aux collectivités la possibilité de se créer de la réserve foncière à bon compte... ?

Construire ou rénover ? Quels seront donc les acteurs de demain ?

L'article 54 du Projet de Loi Constitutionnelle, adopté récemment par 71 voix contre 8, tente de répondre mais il résume à lui seul le flou de la situation avec une constante : le renchérissement des coûts.

L'UNPI, fidèle à sa ligne réaffirme fermement ses propositions : oui à la transition énergétique mais avec un calendrier réaliste et une optimisation du levier fiscal.

Christophe Demerson, président de l'UNPI

@DemersonUNPI

UNPI UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS est membre de UIPI INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS

Abonnez-vous à

La meilleure information en matière d'immobilier

- **Actualités immobilières**
- **Dossiers thématiques**
- **Décryptages** (location, copropriété, fiscalité...)
- **Fiches pratiques**
- **Questions/réponses**

Découvrez la version numérique

1. **allez sur** www.unpi.org
2. **puis cliquez sur l'onglet** La Boutique

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

- ☐ Version papier **- 1 an (11 numéros) pour 30€ TTC**
- ☐ Version papier **- 2 ans (22 numéros) pour 50€ TTC**
- ☐ Version numérique **- 1 an (11 numéros) pour 19€ TTC**

* pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46 ou nous écrire à 25millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Tél. : ..... Mail : .....

- **Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :**
  25 millions de Propriétaires - Service abonnements - 11 quai Anatole-France 75007 PARIS.
- **Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de la Presse immobilière.**

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement. Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre. Coordonnées sur www. unpi.org

L'UNPI ET LES MÉDIAS 6
Capital, les Echos, LeMonde, Lefigaro.fr, SudOuest, L'EST Républicain.
Par Elodie Pony

TRIBUNE LIBRE 9
50 ans d'actions pour le parc privé
Thierry Repentin, président de l'Anah

ACTUALITÉS 10
Bilan de MaprimeRénov' – VISALE : les bailleurs doivent signaler le départ de leurs locataires – Les syndics épinglés par la DGCCRF.

DOSSIER 13
Le conseil syndical entre bénévolat et responsabilité de la mission
Par Céline Capayrou

TEMPS FORT 23
Projet de loi climat et résilience, performance exigée
Par Bertrand Desjuzeur

UNPI ET EUROPE 26
Le plafonnement des loyers à Berlin jugé inconstitutionnel
Par Emmanuelle Causse

LOUER 28
Les clauses résolutoires dans les baux d'habitation
Par Frédérique Polle

HABITER 32
L'exécution des décisions d'assemblée générale en dix questions !
Par François Axisa

QUESTIONS REPONSES 36
Déduction de la cotisation à une Chambre de Propriétaires – Répartition des dépenses de travaux entre le vendeur et l'acheteur – Date de prise d'effet d'une révision de loyer – Préavis réduit et solidarité des colocataires
Par Arnaud Couvelard

RADIO IMMO 39

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 40

FICHE DIAGNOSTIC 41
Le diagnostic de performance énergétique
Par Céline Capayrou

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier :
Proposition de renouvellement de bail commercial par le locataire : à quoi le bailleur doit-il être attentif ?

Notre publication adhère à ARPP
autorité de régulation professionnelle de la publicité
Et s'engage à suivre ses Recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

25 millions de Propriétaires
11, quai Anatole-France 75007 Paris • ✆ 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17 • *25millionsdeproprietaires@unpi.fr*

ACPM OJD DIFFUSION

Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur** : Pierre Hautus • **Rédaction en chef** : Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ✆ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro** : François Axisa, Céline Capayrou, Emmanuelle Causse, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Frédérique Polle, Elodie Pony • **Secrétariat de rédaction** : PECI • **Abonnements** : ✆ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • *25millionsdeproprietaires@unpi.fr* • **Éditeur** : La Presse immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1er janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90 % • **Publicité** : Sylvie Mazzer • PECI ✆ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique** : Didier Mellard • **Impression** : Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire** : N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : Juin 2021 • **Tarifs** : Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € • Dom-Tom, étranger : 40 €.

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « *copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective* », et d'autre part « *que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration* », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1er de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager *25 millions de Propriétaires*.

par Elodie Pony

PRESSE NATIONALE

Capital 16 avril 2021

Passoires thermiques : à peine votée, l'interdiction de location inquiète déjà les propriétaires

Dans une étude menée auprès de ses adhérents, l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) relève que seuls 30% des bailleurs se déclarent prêts à rénover leur passoire thermique, comme devrait bientôt l'exiger la future loi climat. Beaucoup d'autres envisagent de vendre ou de laisser leurs biens vacants... voire carrément de se mettre hors-la-loi.

Au total, près de 1,7 millions de logements mis en location devront donc être rénovés par les bailleurs d'ici 2028. Soit plus de 20% du parc locatif privé (7,3 millions de logements) ! Mais une question se pose désormais : seront-ils vraiment en capacité de réaliser ces travaux ? Pour le gouvernement, qui fait valoir que les aides (notamment MaPrimeRénov') ont été largement étendues, la réponse est oui. Les bailleurs sont désormais éligibles à MaPrimeRénov' dans les mêmes conditions que les propriétaires occupants et ils pourront déposer leurs demandes d'aides à compter du 1er juillet. Mais est-ce vraiment suffisant ? Non, répond Pierre Hautus, le directeur général de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). « *Avec une enveloppe de 1,7 milliard d'euros cette année, le budget de MaPrimeRénov' revient au niveau de celui du crédit d'impôt pour la transition énergétique de 2018. Sauf qu'à l'époque, on ne parlait pas encore d'interdiction de location... Avec ces nouvelles contraintes, nous estimons que l'enveloppe budgétaire devrait désormais être triplée* », plaide-t-il.

Les Echos 26 avril 2021

« Accompagnateur rénov' », un métier qui se cherche encore

Un amendement à la loi Climat crée le nouveau métier d'accompagnateur rénov'. Il est chargé d'épauler les particuliers de A à Z dans la rénovation énergétique de leur logement.

C'était l'une des propositions phare du rapport Sichel, remis au gouvernement le 17 mars 2021, pour massifier la rénovation thermique des logements en France. Elle a été intégrée via un amendement à la loi Climat et Résilience, adoptée le 17 avril en première lecture à l'Assemblée nationale. Un nouveau métier va naître : celui d'accompagnateur rénov'.

« *Cette disposition est un peu étonnante, car des accompagnateurs, sur le terrain, il y en a déjà* », réagit Pierre Hautus, le directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), qui cite pêle-mêle les conseillers Faire du gouvernement - une plate-forme dédiée aux propriétaires, ceux du mouvement associatif Soliha, les syndics, les clubs de propriétaires. « *S'agit-il de créer une nouvelle patrouille ou d'agréer les accompagnateurs qui existent déjà ?* », s'interroge-t-il.

La création de l'accompagnateur rénov' aurait l'avantage de créer un label plus facilement identifiable par les Français. Reste que « *des clarifications sont nécessaires* », note Pierre Hautus. « *Et ça ne sera pas suffisant pour massifier les travaux de rénovation. La meilleure des aides, c'est de créer un cadre fiscal et réglementaire favorable* », poursuit-il.

Le Monde 2 mai 2021

Squats : émoi après un durcissement de la loi

Dans la loi relative à la sécurité globale adoptée le 15 avril, une disposition passée inaperçue lors des débats, l'article 1er bis A, risque de singulièrement compliquer la vie des squatteurs. Elle soulève déjà la colère de 18 associations de lutte contre le mal-logement. Jeudi 29 avril, elles ont saisi le Conseil constitutionnel pour demander son invalidation.

« *Il nous remonte de plus en plus de cas de squats de logements vides mais aussi de locaux commerciaux, artisanaux, parfois habités par leurs gérants ou propriétaires* », confie de son côté Christophe Demerson, président de l'Union nationale de la

propriété immobilière. Sur ce phénomène des squats, la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, reste prudente et a, le 27 avril, annoncé la création d'un observatoire des squats et de l'action des préfets pour le mesurer.

LE FIGARO.fr 6 mai 2021

Encadrer la taxe foncière : le coup de gueule des propriétaires contre les maires

Et si la taxe foncière des propriétaires qui ont rénové leur logement était allégée ? C'est ce que réclame l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). Ou à défaut, de la plafonner. L'UNPI a eu du mal à digérer un récent sondage de l'Association des maires de France. Plus d'un tiers des communes envisagent d'augmenter la taxe foncière cette année, selon cette enquête (page 17). Ce n'est qu'une minorité mais, pour les propriétaires, c'est un tiers de trop. Ce n'est qu'une hausse de 2% à 3%, comme le promettent les maires sondés, mais « *c'est tout de même 2 à 3 fois plus que l'inflation* », déplore Pierre Hautus, directeur général de l'UNPI.

La pilule a d'autant plus de mal à passer qu'elle s'ajoute à un effet pervers lié à la rénovation des logements qu'est en train d'imposer le gouvernement. « *Lorsque vous rénovez votre logement, vous en améliorez la qualité et donc la fiscalité. La taxe foncière va donc augmenter. C'est cynique !* », analyse Pierre Hautus. L'UNPI a donc décidé de ressortir du placard l'idée controversée soumise par Nicolas Hulot, fin 2017.

PRESSE RÉGIONALE

SUD OUEST 6 mai 2021

Le préfet de l'Isère demande à un squatteur de trouver... « un autre squat »

Le préfet de l'Isère a demandé, par courrier, à un homme qui occupait illégalement un logement de « trouver un autre squat ». Il a reconnu une « erreur matérielle » et une « inattention de relecture ».

De quoi faire réagir l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). « *Notre association ne peut que s'indigner lorsqu'elle constate que vos services ne font que peu de cas du droit de la propriété et du respect des intérêts de chaque protagoniste* », a-t-elle indiqué dans un courrier adressé au préfet de l'Isère, le 12 avril dernier. Et d'ajouter : « *Nous ne pouvons accepter que la propriété, en tant que droit inviolable et sacré, ne soit pas protégé par vous, Monsieur le Préfet, garant de la sécurité et de l'ordre public* ».

L'EST RÉPUBLICAIN 20 avril 2021

Rénovation énergétique : l'objectif de 2034 est-il vraiment réalisable ?

À l'horizon 2034, les logements dont l'étiquette énergie est E ne pourront plus être mis sur le marché de la location. Un objectif trop court et pas réaliste selon les professionnels de l'immobilier.

Selon l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) et l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis), l'interdiction de location des logements F et G est « *un objectif déjà très ambitieux* » : « *1,7 million de logements F et G sont actuellement loués dans le parc locatif privé. C'est considérable.* »

Les logements E représentent à eux seuls 25% du parc de logements actuellement loués. « *Dans un horizon irréaliste* », les interdire à la location « *revient à mettre en péril les conditions de logement à moyen terme de près de 5 millions de Français.* » s'alarment l'UNPI, la FNAIM et l'Unis.

Pour que les logements actuellement loués soient rénovés, l'UNPI, la FNAIM et l'Unis proposent plusieurs solutions : défiscaliser « MaPrimeRénov' » pour les bailleurs, doubler le mécanisme du déficit foncier si le montant des travaux est composé pour 40% de travaux d'économie d'énergie (collectif ou individuel) ou encore prévoir l'éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien des biens F et G sur tout le territoire.

www.unpi.org

Gérez vos biens immobiliers sur notre boutique en ligne, grâce à des baux et formulaires clairs, pratiques et fiables.

Kit du propriétaire
Logement nu - **réf. K31**

(3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)

Kit du propriétaire
Logement meublé - **réf. K32**

(3 baux réf.103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)

3 SOLUTIONS POUR COMMANDER

www.unpi.org rubrique « La Boutique » • contactez votre chambre locale UNPI • remplissez le bon de commande ci-dessous

Référence	Désignation	À l'unité TTC*		Jeu de 2 exemplaires TTC*		Jeu de 3 exemplaires TTC*		TOTAL
		Prix	Quantité	Prix	Quantité	Prix	Quantité	
K 31	Kit du propriétaire logement nu (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	24,00€		42,00€		60,00€		
K 32	Kit du propriétaire logement meublé (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	26,00€		44,00€		62,00€		
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			13,80€		18,00€		
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					4,80€		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			14,40€		18,60€		
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			14,40€				
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			13,00€		18,60€		
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			4,80€				
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			12,00€		15,60€		
102	Bail professionnel			12,00€		15,60€		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			12,00€		15,60€		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			12,00€				
49-3	Bail commercial + notice explicative			15,60€				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,40€						
47	Carnet de 100 quittances de loyer sans avis d'échéance	12,00€						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire) [1]	9,60€						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,00€						
						TOTAL * Frais de port inclus		

1 - Vous pouvez également commander un état des lieux numérique avec notre partenaire homePad sur www.lapresseimmobiliere.com ou contactez-nous au 01 44 11 32 52

La loi du 21 juillet 1994 prévoit que la personne se portant caution doit impérativement recevoir un exemplaire du bail

Coordonnées

Mme ❑ M. ❑ ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Email : ..... @ ..... Téléphone : .....

Règlement par chèque libellé à l'ordre de « La Presse Immobilière »

Retournez votre bulletin avec le chèque à l'adresse suivante : La Presse Immobilière - 11 Quai Anatole France - 75007 PARIS

Crédit photo : Louis Garnier

Thierry Repentin,
Président de l'Anah

50 ans d'actions pour le parc privé

Depuis sa création en 1971, l'Anah œuvre à l'amélioration de l'habitat, pour permettre au plus grand nombre de Français de vivre dans un logement confortable et de qualité. L'Anah a toujours su accompagner les propriétaires bailleurs, avec des aides qui ont évolué en fonction des besoins. L'Anah a adapté ses dispositifs à l'évolution du parc privé, de la mise aux normes avec les éléments de confort dans les années 70 à la rénovation énergétique et l'adaptation à l'autonomie aujourd'hui. L'amélioration du confort des locataires, la mise en valeur du patrimoine des propriétaires bailleurs, et la réhabilitation du parc privé de logements à vocation sociale a toujours été au cœur des politiques menées par l'Agence.

Les financements de l'Anah permettent de soutenir l'effort financier des propriétaires, dont beaucoup n'auraient pas pu réaliser de travaux. Opérateur de l'Etat, l'Agence permet tout particulièrement de répondre aux grands enjeux de l'époque. La rénovation des logements répond à la fois au défi climatique mais aussi de réduction de la précarité énergétique. L'interdiction de location des passoires thermiques dans les années à venir s'accompagne d'aides généreuses de l'Anah pour tous les propriétaires (occupants, bailleurs et copropriétaires) qui souhaitent s'engager dans un projet de travaux. A cela s'ajoutent des avantages fiscaux possibles dans le cadre d'un conventionnement.

La constitution d'une offre de logements accessibles pour tous nos concitoyens et notamment les plus fragiles, dans le cadre d'une offre de location à vocation sociale est primordiale. Cette politique est doublement gagnante pour le propriétaire, avec la sécurisation de la location grâce à l'intermédiation locative, qui permet d'assurer le versement des loyers et la restitution du bien dans son état, et une défiscalisation de ses revenus en fonction du loyer pratiqué. La mise à disposition d'un parc de logements locatifs abordables est une nécessité et une des missions de l'Agence depuis sa création.

En 2020, l'Anah a subventionné les travaux de 4065 logements du parc locatif, 3% de plus qu'en 2019, avec un montant moyen de 21 000€ d'aides par logement. Ces travaux ont permis un gain énergétique moyen de 57%, contribuant à l'objectif d'éradication des passoires thermiques.

En 2021, MaPrimeRénov', grâce au soutien de France Relance est ouvert à tous les propriétaires comme aux copropriétés. A partir du 1er juillet, les propriétaires bailleurs pourront déposer leur dossier. Une occasion à saisir pour réussir la transition énergétique de notre pays. L'Anah est au rendez-vous pour accompagner les propriétaires dans leur projet de rénovation.

Réagissez à cette tribune et écrivez-nous sur les réseaux sociaux @UNPI_FR @unpinationale #proprios

Bilan de MaPrimeRénov'

Le 26 avril dernier, l'Anah communiquait au sujet de MaPrimeRénov' en 2021. Lancée le 1er janvier 2020, ce dispositif est devenu la principale aide de l'Etat à la rénovation énergétique des logements. D'abord réservée aux ménages les plus modestes, elle est depuis janvier 2021, et grâce à France relance, ouverte à tous les propriétaires, quels que soient leurs revenus, qu'ils soient occupants ou bailleurs, ainsi qu'à tous les copropriétaires. Plus de 185 000 demandes ont été déposées en trois mois soit presque autant que l'année 2020 (191 690). Après un délai moyen d'instruction de 17 jours ouvrés, 116 899 dossiers ont été acceptés pour un montant total de 317,4 millions d'euros de primes. MaPrimeRénov' est ensuite versée à l'issue des travaux ; 79 019 demandes de paiements ont ainsi été reçues et près de 58 000 ont été payées. Le dispositif permet de financer les travaux d'isolation (murs, planchers, combles, fenêtres), de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique. Parmi les travaux les plus sollicités figure le changement de système de chauffage (55 %), suivi des travaux d'isolation (34%). Un forfait d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est également demandé (8 %), celui-ci permet d'accompagner et conseiller les ménages pour la réalisation de rénovations plus ambitieuses.

87 % des acheteurs attachent de l'importance au DPE

Source : SeLoger

462,9 milliards d'euros, c'est l'encours total à fin mars du Livret A et du LDD

Source : Caisse des dépôts

VISALE : les bailleurs doivent signaler le départ de leurs locataires

Il est précisé dans les contrats de cautionnement VISALE que les propriétaires bailleurs doivent tenir à jour les données relatives à la situation de leurs locataires.

Or, Action Logement (qui gère le dispositif VISALE) nous signale que de nombreux locataires qui ont quitté leur logement ne sont pas signalés comme sortis par leurs propriétaires.

En cas de départ du ou des locataires (même en l'absence de mise en jeu de la garantie), il incombe donc au propriétaire d'actualiser son contrat de cautionnement, via son espace personnel bailleur[1].

Cette actualisation se fait très rapidement :

- sélectionner le contrat concerné,
- cliquer en bout de ligne à droite sur le bouton « Actions »,
- cliquer sur « Actualiser mon contrat »,
- enfin cliquer sur « départ locataire ».

1- www.visale.fr

Les syndics épinglés par la DGCCRF

295 syndics ont été contrôlés en 2018 par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes. Pratiques anticoncurrentielles et anomalies dans les contrats-types étaient au menu.

Pratiques anticoncurrentielles : des suspicions d'entente

Les syndics doivent déterminer leurs honoraires en fonction de l'état de la copropriété, du nombre de lots et des spécificités de la copropriété. Les investigations menées par les enquêteurs ont relevé plusieurs indices de pratiques pouvant fausser le jeu de la concurrence. Il s'agissait de suspicions d'entente entre :

- syndics d'un même groupe mais disposant d'une autonomie sur le plan commercial ;

- syndics indépendants exerçant dans une même zone ;
- un promoteur immobilier et un syndic. Le syndic provisoire devient le syndic définitif lors de l'assemblée générale, sans mise en concurrence. Le fait que les promoteurs immobiliers délèguent la gestion de la copropriété systématiquement au même syndic de copropriété ou à un syndic issu d'un même groupe est loin d'une mise en concurrence. Les copropriétaires ignorent souvent ces liens entre le promoteur et le syndic. Or, informer sur le lien unissant deux entités est une obligation prévue par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet.

Des anomalies dans les contrats-types

Les enquêteurs ont constaté une diminution du taux d'anomalies, passé de 63 % des établissements contrôlés en 2017 à 46 % en 2018. Le formalisme du contrat-type et la présence de clauses abusives sont les anomalies majoritaires. Ont été découverts :

- peu d'anomalies sur les règles de qualification de la profession. Les syndics de copropriété sont dotés de la carte professionnelle portant la mention « syndic de copropriété ». La garantie financière et l'assurance responsabilité civile sont bien détenues ;
- des anomalies récurrentes sur la conformité des mentions prévues dans les contrats-types notamment la suppression par des syndics de mentions fixées réglementairement, ceci nuisant à une comparaison efficace entre plusieurs offres de syndics.

FOCUS sur les anomalies dans les facturations

L'enquête a permis de constater que la non-conformité des contrats-type s'avère fréquente avec des pratiques commerciales trompeuses préjudiciables économiquement pour les copropriétaires. La DGCCRF a relevé :

- une clause de revalorisation du prix du forfait fixée au premier jour de l'exercice comptable, et non douze mois après la date de désignation du syndic, qui a pour conséquence de revaloriser le forfait moins de douze mois après le début du contrat ;
- la facturation des honoraires du forfait sur la base de l'exercice comptable au lieu de la durée du contrat, ce qui entraîne une facturation du syndicat des copropriétaires sur une période inférieure à douze mois
- la facturation de frais de relance

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les SCPI ?

L'IMMOBILIER est pour vous la sécurité à long terme et une garantie de revenus

Mais la location devient de plus en plus difficile, entre impayés et nouvelles CONTRAINTES DE RENOVATION THERMIQUE, vous pouvez être amenés à VENDRE UN BIEN. Or vous restez attachés aux rendements et revenus de la **pierre** au moment où la Bourse est fragile. Les **SCPI** peuvent être votre **solution, l'immobilier diversifié sans ses soucis**.

Les SCPI créatrices de patrimoine grâce à leur ancienneté, diversité et performance :

- **Revenus trimestriels élevés** (jusqu'à **6,30%** en 2020)
- **Souplesse de souscription** (au comptant, à crédit, en **assurance-vie**)
- Choix et diversité des supports : immobilier résidentiel, commercial, santé, bureau ou d'activité (logistique)
- Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
- Gestion active du patrimoine (**forte trésorerie** pour travaux de modernisation, reconversion ou soutien aux locataires)

INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT – DISCRÉTION ASSURÉE – DOCUMENTATION COMPLÈTE

Mes besoins et objectifs : ❑ Revenus ❑ Économies d'impôts ❑ Démembrement ❑ Donation ❑ Diversification du patrimoine

FLORIA & ASSOCIES FRUCTUS PATRIMOINE

SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)
48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris
01 55 37 26 00
www.floria.fr - fructus@floria.fr
RCS de Paris n°400 763 025 - ORIAS n° 07 023 066 **- CIF** F00045

Nom : .....
Prénom : .....
Adresse : .....
Code postal : ..... Ville : .....
Tél : ..... Fax : .....
Email : .....

avant mise en demeure alors que celle-ci n'est possible qu'à compter de la mise en demeure du copropriétaire défaillant ;
- la facturation de frais de reprographie concernant les missions du syndic alors qu'ils doivent être intégrés dans le montant forfaitaire (ex : documents nécessaires pour l'assemblée générale annuelle) ;
- la facturation d'ouverture de compte bancaire séparé alors que cette prestation doit être prévue dans le forfait ;
- la facturation de l'actualisation de l'état-daté lorsque la date de signature de l'acte de vente est reportée ;
- des honoraires forfaitaires relatifs aux travaux et études techniques ; or, cette rémunération ne peut se déterminer que sous la forme d'un pourcentage du montant hors taxe des travaux, à un taux dégressif ;
- la facturation d'un pré-état daté au copropriétaire cédant, sans commande préalable ;
- la majoration des heures passées en assemblée générale et en assemblée générale supplémentaire au-delà de la plage horaire ou de la durée prévues alors que ces heures supplémentaires sont déterminées selon un coût horaire qui ne peut être majoré ;
- des prix excessifs au regard de la prestation fournie, notamment pour l'immatriculation de la copropriété au registre des copropriétés et l'établissement de l'état daté.

A noter : les enquêteurs de la DGCCRF ont le pouvoir de sanctionner par une amende administrative (3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale) les manquements aux obligations mentionnées au premier et au troisième alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 portant sur la rémunération des syndics.

Les enjeux financiers sont importants pour les copropriétaires, la DGCCRF maintiendra sa vigilance sur ce secteur d'activité.

Syndics de copropriété : recherche de pratiques anticoncurrentielles et contrôle des contrats – DGCCRF, 13 avril 2021
https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/syndics-de-copropriete-recherche-de-pratiques-anti-concurrentielles-et-controle-des-contrats

PROJETLOCATIF

BAILLEURS : VENDEZ VOTRE BIEN LOCATIF EN TOUTE TRANQUILITÉ !

FAITES APPEL AU **RÉSEAU NATIONAL** CRÉÉ PAR DES INVESTISSEURS POUR LES INVESTISSEURS.
PARTOUT EN FRANCE, NOUS VOUS APPORTONS :

PRAGMATISME
Nous allons droit au but en recueillant précisément les informations dont nos clients-investisseurs ont besoin.

RÉACTIVITÉ
Si votre bien est proposé au juste prix, le positionnement de nos clients est en général très rapide.

SÉLECTION DES PROSPECTS
Nous étudions la situation des acquéreurs potentiels afin de garantir leur sérieux et leur motivation.

RELATION À LONG TERME
Nous recherchons des partenaires sur le long terme et une relation « gagnant- gagnant ».

Contactez-nous !

@projetlocatif.fr/vendre vendre@projetlocatif.fr 04 67 82 19 40

SAS PROJETLOCATIF - RÉSEAU NATIONAL DE CONSEILLERS SPÉCIALISÉS DANS LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS
10, PARC CLUB DU MILLÉNAIRE - 1025, AVENUE HENRI-BECQUEREL - 34000 MONTPELLIER
CARTE PROFESSIONNELLE DÉLIVRÉE PAR CCI DE L'HÉRAULT - N°CPI 3402 2018 000 024 821

© Flamingo Images

LE CONSEIL SYNDICAL

ENTRE BÉNÉVOLAT ET RESPONSABILITÉ DE LA MISSION

« *Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.* ». Ce premier alinéa de l'article 21 de la loi de 1965 consacre l'existence du conseil syndical.
Le conseil syndical, conçu comme un organe de veille au sein de la copropriété, se distingue des autres organes de la copropriété ; du syndicat des copropriétaires qui décide en assemblée générale et du syndic qui exécute. Les membres du conseil syndical doivent s'impliquer tout en étant bénévoles et en n'ayant pas de pouvoir. Le conseil syndical est donc un trait d'union entre les copropriétaires et le syndic.
La dernière réforme de la copropriété propose de faire évoluer cette répartition des rôles en donnant un pouvoir de décision au conseil syndical.
La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967 seront les textes cités ci-après sauf précision particulière.

Céline Capayrou

La constitution du conseil syndical

Même avec un règlement de copropriété silencieux, le conseil syndical existe et sa constitution est encadrée par de nombreuses règles, plus ou moins appliquées car dépendantes des copropriétaires volontaires pour s'engager dans cette mission.

Une existence de plein droit

En 1985[1], l'article 21 de la loi de 1965 est modifié, le conseil syndical passe d'optionnel à obligatoire sauf vote contraire. Les copropriétés qui n'en avaient pas institué ont pu confirmer leur volonté par une délibération à la majorité prévue par l'article 26, en recueillant donc la majorité des voix de tous les copropriétaires représentant les 2/3 des voix.

La décision contraire d'en instituer un se vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25).

A l'exception de petites copropriétés avec un syndic bénévole ou de copropriétés à deux, le conseil syndical est très souvent présent.

Des candidatures élargies

Tout copropriétaire peut présenter sa candidature, qu'il soit copropriétaire occupant ou bailleur. La Cour de cassation[2] a eu l'occasion de préciser que faire acte de candidature est une condition à son élection. Cela est cohérent au regard de cette fonction bénévole et demandant une implication certaine.

La liste des personnes pouvant être membres du conseil syndical a été ouverte aux ascendants et descendants des copropriétaires par la loi ÉLAN[3], une ouverture pour faciliter les candidatures. Ils s'ajoutent ainsi aux copropriétaires, aux associés propriétaires d'un ou plusieurs lots, aux accédants ou acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Pour une personne morale, le représentant légal ou statutaire ou un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet sera le membre « physique » du conseil syndical.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Dans une copropriété gérée par un syndic bénévole, les exclusions concernant le syndic et ses proches ne sont bien évidemment pas applicables.

Conseil : pour candidater au conseil syndical, la loi n'impose aucune forme précise. Avec le vote par correspondance, les copropriétés doivent s'adapter à l'impossibilité de candidater au dernier moment lors de l'assemblée générale. Le syndic doit organiser les candidatures en amont de la date prévisionnelle de l'assemblée générale par l'envoi d'un courrier papier ou électronique à tous les copropriétaires et l'affichage dans les parties communes d'un appel à candidature par exemple. Le conseil syndical doit veiller à cette bonne organisation.

Une élection en assemblée générale

Les membres du conseil sont élus en assemblée générale à la majorité absolue de l'article 25. Il est possible de recourir à l'article 25-1 de la loi, une passerelle permettant un second scrutin à la majorité simple (présents et représentés) si le projet a recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents).

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas à désigner les membres du conseil syndical, faute de candidature ou d'obtention de la majorité requise par les candidats, le procès-verbal en fait explicitement mention.

Un ou plusieurs copropriétaires ou le syndic peuvent alors saisir le juge qui désignera les membres du conseil syndical avec l'acceptation des intéressés. Il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical. Cette désignation judiciaire est extrêmement rare.

Un juste nombre de membres

Le nombre de membres du conseil syndical peut être fixé par le règlement de copropriété ou, à défaut, par une décision d'assemblée générale. La pratique veut aussi qu'il soit simplement le reflet des bonnes volontés des candidats. L'imparité est bien évidemment préférable. Dans le cas de copropriété à deux copropriétaires, on peut admettre qu'un seul copropriétaire soit conseil syndical.

Le conseil syndical n'est plus constitué régulièrement si plus d'un quart des sièges devient vacant. Pour éviter cette situation, il est possible de procéder à un renouvellement partiel de membres en cours de mandat du conseil syndical par un vote en assemblée générale.

La réalité d'un mandat

Le mandat des membres ne peut excéder trois ans (art. 22

1- Loi du 31 décembre 1985
2- 3e civ, 16 mars 2011, n° 10-10.553
3- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018

du décret), une durée inférieure peut être prévue par le règlement de copropriété. La fonction cesse automatiquement au terme de la durée prévue. Les mêmes conseillers syndicaux peuvent être à nouveau candidats au terme de leur mandat précédent.

Tout membre du conseil syndical peut démissionner à tout moment sans justification. Sans formalisme imposé, une lettre recommandée adressée au président du conseil syndical et au syndic est une manière sûre de transmission de l'information.

Les membres du conseil syndical peuvent également être révoqués, soit par un vote en assemblée générale à la majorité absolue, soit judiciairement (hypothèse très rare).

Conseil : il peut être utile d'élire un ou plusieurs membres suppléants, dans les mêmes conditions que les membres titulaires (art. 25 du décret).

Un suppléant remplace un membre titulaire qui cesse définitivement ses fonctions (démission, révocation). Les suppléants élus siègent à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection. Le mandat d'un suppléant s'éteint à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Le fonctionnement du conseil syndical

Avec un fonctionnement très réglementé ou plus libre, pour être efficace, le conseil syndical doit être organisé. C'est parfois beaucoup demander en raison du bénévolat de personnes qui ont souvent et une famille et une activité professionnelle prioritaires.

© malajscy

Le fonctionnement choisi

Seul l'article 22 du décret régit le fonctionnement du conseil syndical : « *A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24* ».

Le règlement de copropriété peut prévoir certaines modalités concernant le nombre de membres, les réunions, les comptes rendus de celles-ci, des missions particulières. Une règle d'organisation inscrite dans le règlement de copropriété ne peut être modifiée par l'assemblée qu'à la double majorité de l'article 26.

Généralement, les règlements ne sont pas très fournis. Cela a l'avantage de laisser le conseil syndical trouver le rythme qui lui convient en fonction des besoins mais l'inconvénient de dysfonctionnements en cas de mésentente et donc d'inefficacité. La volonté d'un membre peut suffire à une bonne organisation générale.

Les réunions du conseil syndical

Le conseil syndical peut se réunir aussi souvent qu'il le souhaite. Le président convoque les membres, selon des règles fixées en assemblée, par le règlement ou en interne. Il pourra, par exemple, prendre l'initiative d'organiser une réunion en visioconférence en cette période de distanciation ou par un moyen accessible à tous comme par correspondance pour ceux n'ayant pas la volonté du numérique. Il faudra un ordre du jour bien formalisé pour permettre à chacun de s'exprimer au mieux.

S'agissant de réunions avec le syndic, leur nombre peut être fixé dans le contrat de syndic mais doit surtout relever d'une nécessité.

Lors de ses réunions, le conseil syndical peut inviter tout professionnel dont l'avis peut s'avérer utile à l'exécution de

sa mission. Un copropriétaire peut également être invité à une réunion du conseil syndical, notamment pour exposer un projet de travaux concernant son lot (ex : problème d'étanchéité du balcon relevant des parties communes).

Les textes ne précisent pas la possibilité pour un suppléant de remplacer temporairement un membre indisponible, ni la représentation de l'absent par un mandataire.

Conseil : il est utile que le conseil syndical réalise des procès-verbaux de réunion, assurant ainsi le suivi des missions en vue de préparer le rapport à l'assemblée générale. La loi ne l'impose pas, le règlement de copropriété pourrait le prévoir. Un procès-verbal de réunion doit contenir a minima les présents, les absents, l'ordre du jour de la réunion, les observations et décisions pour être utile.

Le rapport annuel à l'assemblée générale

Chaque année, le conseil syndical rend compte de l'exécution de sa mission à l'assemblée générale (art. 22 du décret). Ce compte rendu doit être annexé à l'ordre du jour, cela suppose un rapport écrit. Il est catégorisé dans les pièces « *pour l'information des copropriétaires* » et non « *pour la validité de la décision* » par l'article 11 du décret et donc considéré en pratique comme non obligatoire mais il est utile.

Ce rapport détaille les missions exécutées pendant l'exercice écoulé : négociation du contrat de syndic, d'entretien, vérification de la comptabilité du syndicat, suivi des impayés, avis donnés sur les marchés de travaux, les relations entre les occupants de l'immeuble, les priorités pour l'année à venir…

L'absence de rapport annuel n'entraîne pas la nullité de l'assemblée générale. On constate d'ailleurs qu'il n'est pas réalisé dans de nombreuses copropriétés.

Les missions du conseil syndical

Les conseillers syndicaux doivent être efficaces alors qu'ils manœuvrent dans un espace très limité avec des missions d'assistance et de contrôle du syndic pour lesquelles ils sont élus par les copropriétaires ayant des attentes.

L'information assurée du conseil syndical

Pour exécuter sa mission, le conseil syndical doit être informé de tout ce qui concerne la gestion de la copropriété. Le conseil syndical peut prendre connaissance et copie de tous les documents se rapportant à l'administration de la copropriété et de la gestion qui en est faite par le syndic. Afin que cette faculté soit pleinement respectée par les syndics, la loi ÉLAN a institué une sanction à l'encontre du syndic. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, une pénalité de 15 euros par jour de retard, est imputée sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic [4].

L'extranet facilite l'information, les membres du conseil syndical ont accès [5] :

- aux balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l›exercice échu ;
- aux relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;
- aux assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de jus-

4- Décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020
5- Décret n°2019-502 du 23 mai 2019

© Valmedia

tice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;

- à la liste de tous les copropriétaires précisant leur état civil, les lots leur appartenant, leur domicile et adresse électronique si accord du copropriétaire ;
- à la carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle, ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité.

Conseil : l'accès aux documents est un vrai outil pour le conseil syndical mais cela ne doit pas consister à demander des pièces au syndic de manière disproportionnée. Le conseil syndical doit s'organiser pour faire des demandes utiles et raisonnées (exemple : éviter que plusieurs membres fassent la même demande au syndic).

La préparation de l'assemblée générale

« *L'ordre du jour de l'assemblée est établi en concertation avec le conseil syndical* », telle est l'obligation qui s'impose au syndic en vertu de l'article 26 du décret. C'est un rôle important du conseil syndical, il peut être le portevoix des copropriétaires à cette occasion, s'assurer de l'inscription de questions importantes à l'ordre du jour.

Cela implique une concertation sur la date, le lieu de la réunion et surtout sur l'ordre du jour.

Cette réunion s'organise très bien dans de nombreuses copropriétés. Lorsque le syndic ne joue pas le jeu, cela n'est assorti d'aucune sanction. L'absence de réunion n'est pas une cause de nullité de l'assemblée générale, ni même que l'ordre du jour ne reflète pas les projets de résolution convenus. La sanction serait alors de changer de syndic.

Conseil : pour prévenir les difficultés, il faut faire inscrire les conditions pratiques de cette réunion dans le contrat (contrat type point 7.1.3) lors de sa négociation, par exemple que le syndic s'engage à soumettre le projet de convocation au conseil syndical dans un délai suffisant avant notification aux copropriétaires.

Le rôle de consultant

Le conseil syndical donne son avis au syndic et à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant le syndicat pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il est même spécifiquement prévu que l'assemblée générale doit arrêter, à la majorité absolue de l'article 25, un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil est obligatoire. L'avis doit être notifié en même temps que l'ordre du jour aux copropriétaires. L'article 11 du décret le classant dans les annexes pour l'information des copropriétaires, l'absence d'avis n'entraîne pas la nullité de la décision.

Cet avis du conseil syndical pourra porter sur la recommandation d'une entreprise plutôt qu'une autre, sur l'opportunité d'un engagement financier compte tenu des comptes de la copropriété.

Ce rôle de consultant peut aussi avoir un aspect très pratique comme suivre la réalisation de travaux en participant aux réunions de chantier, en étant destinataire en copie des comptes rendus de réunion de chantier.

Le contrôle du syndic

Il s'agit du contrôle de la tenue de la comptabilité par le syndic. L'article 26 du décret liste plus précisément la répartition des dépenses, l'élaboration du budget prévisionnel et le suivi de son exécution.

Cette veille financière est importante, le conseil syndical a un rôle à jouer au-delà de cette surveillance. Il peut se préoccuper de la maîtrise des charges et donc de la prévention des impayés par exemple en vérifiant et proposant la mise en concurrence des différents contrats de la copropriété, en faisant le point entre ce qui est utile et superflu… et ainsi éviter une inflation du budget.

Conseil : pour l'exécution de sa mission, il peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix, demander un avis technique ou juridique à tout professionnel de la spécialité (expert-comptable, architecte, UNPI, avocats…). L'article 27 du décret prévoit que les frais incombent au syndicat des copropriétaires : « *les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic* ».

La mission particulière de mise en concurrence du syndic

Cette mission, née de la loi ALUR [6], a été réajustée à deux reprises, d'abord par la loi n°2015-990 du 6 août 2015, puis par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 qui l'a allégée. Le conseil syndical doit désormais mettre en concurrence le contrat de syndic « *en vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic* ». Il s'agit donc de permettre la comparaison des contrats et donc celui du

6- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

syndic en place plus que de la volonté de changer de syndic. La référence à la période triennale a été supprimée car incohérente avec les durées de mandat des syndics.

Dernière précision sur cette mise en concurrence, le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 est venu préciser à l'article 26 du décret que le conseil syndical doit communiquer au syndic un ou plusieurs projets de contrats. Cela confirme qu'il suffit de présenter un contrat concurrent à celui du syndic en place pour valider une mise en concurrence.

Le conseil syndical peut être dispensé de la mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il doit faire inscrire cette demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

© Olivier Le Moal

Conseil : la mise en concurrence peut prendre beaucoup de temps, il est donc utile de réaliser un cahier des charges pour l'appel d'offre comprenant une fiche d'identité détaillée de la copropriété :

- nom, adresse, assurance, date de dernière AG,
- structure : nombre de lots, de logements, de bâtiments, d'étages, de parking, espaces verts, parties communes spéciales, jouissances exclusives…
- équipements collectifs : équipements collectifs, ascenseur, chauffage, ventilation,
- services : gardien, employé d'immeuble
- donnés financières : budget annuel, montant annuel moyen des charges par lot, principaux postes de dépense, état des impayés de charges,
- travaux : fonds de travaux, vote de gros travaux, projets de travaux
- besoins spécifiques en termes de contrat de syndic (visites, préparation et organisation de l'AG, réunions avec le conseil syndical, services techniques et juridiques fournis…)
- besoins particuliers : ASL [7], servitudes…

Ce cahier des charges doit aussi contenir une partie à compléter par le syndic candidat (identification, garanties, effectifs, services…).

7- Association syndicale libre

La responsabilité du conseil syndical

Le conseil syndical n'a pas d'existence juridique. On ne peut donc pas rechercher sa responsabilité. Mais les membres du conseil peuvent engager leur responsabilité s'ils commettent une faute. L'assurance des membres est donc préférable, surtout si des délégations ponctuelles sont votées.

D'ailleurs, l'article 21-4 de la loi de 1965 prévoit une assurance obligatoire en cas de délégation conventionnelle : « *Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.* »

Le président du conseil syndical

Il est élu lors de la première réunion du conseil syndical après l'assemblée générale. Dans certaines copropriétés, aucun président n'est élu alors même que l'article 21 de la loi pose cette obligation. Cette situation est souvent liée au fait qu'aucun ne veut avoir l'impression d'être « supérieur » à ses voisins de palier ou d'escalier. Cela a l'inconvénient de créer une désorganisation et certainement une moindre efficacité du conseil syndical au sein de l'immeuble. Le président est le chef d'orchestre du conseil syndical. Son rôle pratique est d'organiser des réunions, d'être l'interlocuteur privilégié du syndic et des copropriétaires, de retransmettre les informations aux autres membres du conseil. Il a également des missions particulières assurant le bon fonctionnement de la copropriété (voir tableau ci-contre).

Convocation d'une assemblée générale Article 8 du décret	Le président du conseil syndical peut, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours, convoquer une assemblée générale. Le président convoque lui-même, il se substitue au syndic et décide de la date et du lieu de la réunion. Cette assemblée est notifiée au syndic qui n'a pas à en apprécier l'opportunité.
Distribution des mandats de vote en blanc Article 15-1 du décret	Le président du conseil syndical a pour mission de distribuer des mandats de vote sans indication de nom du mandataire. A défaut, un membre du conseil syndical ou le président de l'assemblée générale les distribue.
Carence ou inaction du syndic Article 15 de la loi	La carence du syndic est la situation dans laquelle le syndic manque à ses obligations (absence de convocation de l'assemblée générale, de recouvrement des charges). L'inaction est le cas où le syndic n'agit pas malgré une mise en demeure (non-engagement de travaux votés et provisionnés). Le président du conseil syndical peut dans ces cas, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic devant le tribunal judiciaire, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Cette délégation se vote à la majorité absolue (art. 25).
Empêchement du syndic Article 18- V de la loi	Lorsque le syndic n'est plus en mesure d'exécuter sa mission en raison d'évènements ou de circonstances extérieures à sa volonté (maladie, accident...), pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.
Résiliation du contrat de syndic Article 18 VIII de la loi	Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires. Le rôle du président du conseil syndical qui reçoit cette information sera de veiller au bon déroulé, dans les délais impartis au syndic, de l'organisation d'une assemblée générale avec l'inscription de la nomination d'un nouveau syndic à l'ordre du jour et de rechercher un nouveau syndic.
Transmission des archives au nouveau syndic Article 18-2 de la loi	L'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, sous quinze jours, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque et, sous le délai d'un mois, l'ensemble des documents et archives du syndicat. Huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le président du conseil syndical (le nouveau syndic pouvant également agir) pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces.
Condamnation du syndic aux pénalités Article 21 de la loi	A défaut de communication des pièces demandées par le conseil syndical et de paiement des pénalités prévues dans ce cas (pour rappel 15€ par jour de retard), le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.
Délégation de vote du syndicat secondaire. Article 22- II de la loi	Le syndicat secondaire peut mandater, pour un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal pour les décisions relevant de l'article 24, par un vote à la majorité de l'article 25. Pour les décisions soumises à des majorités supérieures, il faut des délibérations préalables de l'assemblée générale du syndicat secondaire. Le président du conseil syndical retranscrira le vote lors de l'assemblée générale du syndicat principal. Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale.
Copropriété en difficulté Article 29-1 A de la loi	Lorsqu'à la clôture des comptes, la copropriété est dite en difficulté (impayés atteignant 25 % ou 15 % si copropriété de plus de 200 lots), le syndic en informe le conseil syndical et doit saisir sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du conseil syndical peut saisir le juge (extension issue de l'ordonnance de 2019).

© Vitalii Vodolazskyi

Le pouvoir de décision du conseil syndical

La loi permet au conseil syndical de sortir du cadre d'assistance et de contrôle du syndic pour un pouvoir exceptionnel conditionné par un vote en assemblée générale. Un pouvoir de décision ponctuel ou plus étendu laissé à l'appréciation des copropriétaires.

La délégation de pouvoir ponctuelle

Une délégation de pouvoir, sur un acte ou une décision déterminés, peut être donnée par l'assemblée générale au conseil syndical à la majorité absolue de l'article 25 de la loi. En cas de vote négatif, un second vote est possible à la majorité simple si le projet a recueilli le tiers des voix. L'article 21 du décret ajoute que cette délégation mentionne « *expressément l'acte ou la décision déléguée* » selon la reformulation de l'article opérée par le décret du 2 juillet 2020. Si elle porte sur une dépense (remplacement du portail d'entrée piéton ou des boites aux lettres par exemple), le budget alloué est inscrit dans la délégation votée.

Une délégation ne peut en aucun cas priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur la gestion de l'immeuble par le syndic. Par exemple, l'assemblée générale ne peut pas donner une délégation de pouvoir au conseil syndical de nommer le syndic ou de décider de travaux d'amélioration.

Le conseil syndical délégataire doit rendre compte de l'exécution de sa mission à l'assemblée générale.

La délégation de pouvoir conventionnelle

Il s'agit d'une délégation « générale », une nouvelle attribution créée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, les articles 21-1 à 21-5 de la loi précisant les modalités de fonctionnement.

Cette délégation facultative s'adresse à toutes les copropriétés dotées d'un conseil syndical d'au moins trois membres. Elle est votée en assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires avec passerelle possible vers la majorité simple (expliquée ci-dessus), pour une durée de deux ans, renouvelable sur décision expresse de l'assemblée.

Le conseil syndical a tous les pouvoirs de l'assemblée relevant de l'article 24 à l'exclusion de l'approbation des comptes, de la détermination du budget, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives ou règlementaires et du quitus au syndic.

Le périmètre d'action du conseil syndical est aussi limité par un montant maximum alloué par l'assemblée. L'article 26-1 du décret, créé par le décret du 2 juillet 2020, est venu préciser que ce budget fait l'objet d'un montant spécifique au sein du budget prévisionnel annuel.

Le conseil syndical prend ses décisions à la majorité de ses membres. S'il y a partage de voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale, ses décisions sont consignées dans un procès-verbal (art. 21-1 du décret), signé par deux de ses membres, mentionnant le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote. Il le transmet au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales car ces décisions vont s'appliquer aux copropriétaires à l'égal des décisions d'assemblée générale.

Cette délégation n'a pu être proposée qu'à compter des assemblées générales de 2020, réalisées à distance pour la majorité, et donc sans vrai espace de discussion sur son intérêt.

Les membres du conseil syndical sont des copropriétaires bénévoles qui doivent s'impliquer dans un mandat sous le regard des copropriétaires qui les ont élus. La charge peut s'avérer lourde, notamment en cas de difficulté avec le syndic. Le syndicat des copropriétaires doit toujours garder cela à l'esprit.

3 regards sur 3 questions

Nous avons donné la parole à un copropriétaire, un président de conseil syndical et un syndic.

André D., copropriétaire

Qu'attendez-vous d'une collaboration efficace conseil syndical / syndic ?

Tant le syndic que les membres du conseil syndical doivent parfaitement connaître les limites de leurs missions.

Le rôle du conseil syndical est d'assister le syndic, sans se substituer à celui-ci. Il lui appartient donc d'informer régulièrement le syndic des problèmes qui peuvent survenir au quotidien et de convenir des modalités de traitement de ceux-ci, le syndic doit rester l'interlocuteur privilégié des prestataires et des salariés de la copropriété.

Le conseil syndical doit également contrôler le syndic : vérification des appels d'offres et des commandes auprès des entreprises extérieures, de la comptabilité et du respect des budgets alloués, préparation des budgets à venir, etc.

Le syndic doit être réactif aux demandes du conseil syndical et lui faire un retour régulier et précis des actions entreprises ou des problèmes rencontrés.

L'efficacité de cette collaboration réside essentiellement dans une communication permanente et transparente.

Que pensez-vous de la délégation conventionnelle ?

Cette nouvelle disposition est destinée à donner plus de souplesse dans la gestion de la copropriété et la programmation des travaux en permettant d'engager certaines dépenses sur décision du conseil syndical sans attendre l'échéance de l'AG annuelle.

On pourrait voir une forme de cogestion syndic/conseil syndical susceptible d'aboutir à certaines difficultés, dont notamment :

- que le syndic se repose un peu trop sur le conseil syndical pour certaines décisions, reportant ainsi certaines responsabilités sur ses membres ;
- que certains conseils syndicaux, n'ayant pas les compétences pour faire des choix techniques, veuillent mettre en œuvre des projets ambitieux ;
- que les budgets des copropriétés augmentent significativement.

La loi prévoit que le renouvellement de cette délégation doit avoir lieu tous les 2 ans, mais cela n'est pas suffisant pour s'affranchir des risques évoqués ci-dessus.

Pensez-vous qu'il faudrait encadrer le fonctionnement du conseil syndical ?

Alors que les pouvoirs du conseil syndical se trouvent renforcés par la loi ELAN, peu de copropriétés ont un règlement qui précise les modalités de fonctionnement de cette instance et aucun texte législatif ne répond strictement à la question.

Sachant que les prérogatives qui seront désormais accordées aux conseillers syndicaux s'accompagneront d'une prise de responsabilité accrue, il serait opportun que le mode de désignation et de fonctionnement soit mieux défini.

Un avenant au règlement de copropriété devrait suffire sans qu'il soit nécessaire de légiférer sur le sujet. Cet avenant devrait notamment préciser les modalités de candidature, le nombre de membres et de suppléants, la nécessité de désigner un président, le rôle et les principales missions, la couverture en responsabilité civile de ses membres.

La mise en place de telles dispositions devrait être pilotée par le syndic, sans perdre de vue que les candidatures sont généralement peu nombreuses et il ne faudrait pas dissuader les bonnes volontés !

Jean-Yves S., président de conseil syndical

Qu'attendez-vous d'une collaboration efficace conseil syndical/syndic ?

L'efficacité ne tient pas uniquement au contrat de syndic qui impose des visites sur site régulières. Un bon fonctionnement repose plutôt sur le fait que le syndic doit être disponible en fonction des besoins. L'idée est de faire appel à lui le moins possible mais qu'il soit réactif lorsque c'est nécessaire.
Le conseil syndical peut régler des petits problèmes d'intendance, faire des vérifications avant de faire intervenir une entreprise.
Des actes au quotidien permettent de réduire les frais au sein de la copropriété et de gagner du temps : accueillir des ouvriers, vérifier la pression de l'eau, changer les ampoules… C'est le rôle d'assistance concret qui fonctionne avec une bonne entente au-delà des textes.

Quel est votre regard sur la délégation conventionnelle ?

Cela n'intéresse pas les conseillers syndicaux de se voir déléguer toutes les décisions de travaux de conservation et d'entretien par exemple. L'assemblée générale doit garder son pouvoir de décision, chaque copropriétaire donne son avis en votant. Ce n'est pas le rôle du conseil syndical de décider pour tout le monde, il est là pour donner son avis.
La délégation ponctuelle, pour un acte ou une mission déterminés, peut être utile dans certains cas pour éviter d'attendre la tenue de la prochaine assemblée dans un an ou éviter les frais d'en convoquer une pour une question déterminée. L'assemblée vote les travaux et un budget et délègue au conseil syndical le choix de l'entreprise, gain de temps et d'argent.

Pensez-vous qu'il faudrait encadrer le fonctionnement du conseil syndical ?

Lorsque le conseil syndical est efficace, son fonctionnement doit rester à son initiative. Par exemple, il organise des réunions lorsque c'est nécessaire pas à des intervalles imposés. Cela suppose un conseil syndical bien organisé, pas trop nombreux et surtout qui élit un président qui va assurer le bon fonctionnement du groupe et qui sera l'interlocuteur du syndic.
Le conseil syndical peut fonctionner « à sa façon », à condition d'être efficace. Il peut être utile d'inscrire des règles dans le règlement de copropriété, a minima le nombre de membres.

Xavier M., syndic de copropriété

Qu'attendez-vous d'une collaboration efficace conseil syndical/syndic ?

Il arrive que le conseil syndical soit un peu absent sur sa mission d'assistance alors qu'il est un vrai relai entre la copropriété et le syndic sur le terrain. Souvent les conseillers syndicaux habitent sur place, ont connaissance du bâti, des occupants, du voisinage, il faut en retirer le bénéfice. S'agissant du contrôle de la gestion du syndic, il doit être organisé et pertinent, notamment dans les demandes de pièces faites au syndic.
Les conseillers syndicaux voudraient une gestion de la copropriété plus rapide mais ils ne peuvent pas agir à la place du syndic et cela ne résoudrait pas certaines lenteurs parfois inhérentes à la copropriété.

Quel est votre regard sur la délégation conventionnelle ?

La délégation conventionnelle semble aller à contre-pied de la volonté des copropriétaires. D'une part, les copropriétaires veulent conserver leur pouvoir de décision en assemblée générale et d'autre part les conseillers syndicaux ne veulent pas endosser une telle responsabilité.
Si l'assemblée générale ne décide pas, la raison est autre que l'absentéisme. Il s'agit souvent de raisons financières qui font que les copropriétaires ne votent pas de travaux par exemple.
La volonté des copropriétaires est que les décisions prises soient rapidement exécutées mais pas le transfert du pouvoir de décision.

Pensez-vous qu'il faudrait encadrer le fonctionnement du conseil syndical ?

Oui, mais il n'est pas utile que le législateur, au sens premier du terme, adopte des mesures. La législation doit être interne à l'immeuble, chaque copropriété est particulière.
Le format le plus efficace est d'adopter en assemblée générale à la majorité de l'article 26 un règlement intérieur de fonctionnement du conseil syndical (nombre de membres, suppléants, modalités de communication en interne, de convocation aux réunions…) intégré au règlement de copropriété. Le décret de 1967 prévoit que l'assemblée générale peut adopter des règles de fonctionnement à la majorité simple de l'article 24 mais cela reste souvent insuffisant dans la pratique.

PROJET DE LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE
PERFORMANCE EXIGÉE.

© PUNTOSTUDIOFOTO Lda

Le projet de loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » a été adopté par les députés le 4 mai et renvoyé au Sénat. Ce texte foisonnant affecte de nombreux domaines dont le logement, le commerce et l'urbanisme.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Voici quelques-unes des mesures envisagées, que nous présentons ici sous réserve de leur adoption au Sénat et lors de la lecture définitive à l'Assemblée. Trois axes principaux : l'exigence d'efficacité énergétique des logements, la copropriété et la limitation de l'artificialisation des terres naturelles notamment dans les zones périurbaines.

Des logements économes en énergie

Faire progresser massivement le parc de logements en matière de performance énergétique est l'objectif. Si le moyen de l'incitation reste applicable aux logements occupés par leurs propriétaires, le moyen de la contrainte prend le relais pour les logements locatifs.

Le diagnostic de performance énergétique voit son rôle accru. Pour lui donner plus de force, les dénominations des classes A à G sont inscrites dans la loi (art. 39). L'échelle va de A (extrêmement performant) à G (extrêmement peu performant) et le contenu technique de la qualification sera fixé par arrêté. De plus, la classification intègrera non seulement la performance énergétique mais également celle des émissions de gaz à effet de serre (art. 39 bis). Un double seuil est donc prévu pour la consommation énergétique et l'impact carbone, chacun se verra attribuer une note. Mais l'étiquette retenue au final sera la moins bonne note des deux, ce qui renforce l'exigence du classement.

La notion de rénovation performante est aussi inscrite dans la loi. Il s'agit de travaux qui permettent d'atteindre la classe A, B ou C et de gagner au moins deux classes (art. 39 ter). Des assouplissements sont prévus pour les logements ne pouvant faire l'objet de tels travaux pour des contraintes techniques, architecturales, patrimoniales ou de coût disproportionné. Il suffira d'atteindre la classe D.

Le fait de publier une annonce de vente ou de location entre particuliers pour un logement sans mentionner le classement

énergétique sera puni d'une amende de 3000 euros.

Les logements les plus énergivores (classés E, F et G) devront faire l'objet, lorsqu'ils sont proposés à la vente, d'un audit énergétique (art. 40). Cet audit comportera un parcours de travaux permettant de passer en deux étapes de la classe F ou G à E ou pour passer au moins à la classe B.

S'agissant des rapports locatifs, l'article 41 vient progressivement limiter le droit du bailleur, soit de louer, soit d'augmenter le loyer, pour les logements les plus énergivores, ces règles s'appliquant un an après la publication de la loi nouvelle.

Il est prévu d'abord que les logements classés F et G ne pourront plus donner lieu à hausse de loyer en cas de relocation ou en cas de renouvellement du bail.

Il interdit également les indexations de loyers pour les logements F ou G.

La loi ELAN a prévu une action en réévaluation de loyers lorsque le loyer est inférieur au loyer de référence minoré. Cette action ne sera plus applicable aux logements F ou G.

La notion de logement décent est modifiée par référence à la nouvelle définition du logement performant (art. 42). Le calendrier de rénovation imposé par la définition du critère de performance énergétique est le suivant :

Dates	Logements considérés comme décents	Nombre de logements concernés à rénover	Cumul
1er janvier 2025	Classes A à F	600 000 (G)	600 000
1er janvier 2028	Classes A à E	1 200 000 (F)	1 800 000
1er janvier 2034	Classes A à D	2 620 000 (E)	4 420 000

C'est donc un tiers du parc locatif (12 millions de logements au total) qui devra être rénové d'ici 2034 sous peine d'être jugé non décent et donc interdit de location.

Certains députés auraient préféré que le texte soit plus strict et interdise plus rapidement la location des logements énergivores, mais la ministre n'était pas favorable à cette solution.

Il est précisé que le permis de louer est également subordonné au respect des exigences de décence.

Le plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés

Peu débattu en séance publique, le thème de la copropriété a pourtant donné lieu aux votes d'articles importants.

L'article 44 réécrit totalement l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 tel qu'issu de la loi ALUR qui avait institué un fonds travaux mais dont le succès n'a pas été à la hauteur des espérances initiales.

Il crée un nouveau mécanisme, le plan pluriannuel de travaux. Dans les immeubles de plus de 15 ans comportant au moins en partie des logements, il sera obligatoire d'établir un tel plan. Il comportera la liste des travaux nécessaires pour la sauvegarde de l'immeuble, la santé et la sécurité des occupants et la réalisation d'économie d'énergies, une estimation de niveau de performance énergétique que les travaux permettent d'atteindre, une estimation du coût des travaux et une proposition d'échéancier des travaux sur dix ans.

Le fonds travaux devra être alimenté par une cotisation obligatoire. Son montant doit être au moins de 5 % du budget prévisionnel (ce qui est la règle actuelle) et d'au moins de 2,5 % du montant des travaux prévus par le plan adopté (règle nouvelle). Les sommes versées au fonds restent attachées au lot et non au copropriétaire.

Cet article doit progressivement entrer en vigueur, selon le nombre de lots du syndicat, entre 2023 et 2026, en commençant par les plus grandes copropriétés.

Florilège d'autres mesures

- Un droit de surplomb

De façon assez attentatoire au droit de propriété, l'article 44 bis institue dans le Code civil (art. 685-2) un droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur. Il permet au propriétaire qui procède à l'isolation thermique de son bâtiment par l'extérieur de bénéficier d'un droit de surplomb sur la propriété voisine. Le surplomb doit être au moins à deux mètres de hauteur mais il peut atteindre un demi-mètre d'épaisseur. Si le voisin refuse la création de la servitude, le demandeur devra saisir le juge qui la constatera. La servitude, qui donne lieu à indemnisation, est constatée par acte authentique.

- Un prêt avance mutation

Il est aussi créé un prêt avance mutation, accordé sous condition de ressources et garanti par le FGPE (Fonds de garantie pour la performance énergétique). Il vise à financer des travaux de performance énergétique et il est remboursé à la mutation du bien.

Un autre article donne une nouvelle compétence aux maires pour instituer des périmètres de ravalement obligatoires.

- La recharge des véhicules

Pour accompagner la montée en puissance de ventes de véhicules électriques, un amendement a prévu un mécanisme de financement des infrastructures de recharge des véhicules dans les copropriétés ; le syndicat n'aura pas à financer les frais et seuls les utilisateurs prendront en charge les frais au fur et à mesure qu'ils demanderont l'installation de leur propre point de recharge. La décision d'installation pourra être prise à la majorité simple.

Un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols

La lutte contre l'artificialisation des sols, en particulier pour remédier au développement anarchique des entrées de villes, passe par la restriction de l'installation de nouvelles surfaces commerciales.

L'ambition du législateur est forte : alors que selon la ministre de la Transition écologique Barbara Pompili, 20 000 hectares disparaissent chaque année sous le béton, il s'agit de donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols et d'atteindre un objectif de zéro artificialisation nette. Cet objectif doit être atteint en 2050, mais dans les dix ans qui viennent, une étape intermédiaire est prévue : réduire de moitié l'artificialisation des sols par rapport à la décennie écoulée (art. 47).

Pour casser le rythme d'artificialisation, le projet de loi prévoit de décliner cet objectif national dans les territoires, d'abord au niveau régional puis au niveau local (dans les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme).

© Irisana

- Le rôle des collectivités

Le sol artificialisé est défini comme celui dont « *l'occupation ou l'usage qui en est fait affecte durablement tout ou partie de ses fonctions* » (art. 48). La loi encourage la réutilisation des friches et la surélévation des bâtiments existants.

Le PLU devra lui-même intégrer ces objectifs dans un délai de 6 ans de la promulgation de la loi. Le maire devra présenter régulièrement (tous les ans ou tous les deux ans pour les plus petites communes) un rapport sur l'artificialisation des sols (art. 50).

Pour contribuer à cet objectif, les collectivités pourront conclure des « contrats de sobriété foncière » (art. 49 quinquies) pour lutter contre la consommation des espaces naturels.

Pour faciliter la reconversion des bâtiments, l'article 54 programme, avant la construction d'un bâtiment, la réalisation d'une étude du potentiel de changement et d'évolution de celui-ci. Une étude analogue est prévue avant la démolition des bâtiments. Cette étude de réversibilité devrait être réservée aux bâtiments de plus de 1 000 m².

Autre mesure en faveur de la densité, la majorité requise pour modifier un règlement de lotissement pour subdiviser des lots sera la majorité simple et non plus la majorité qualifiée.

- Restriction sur les commerces

La lutte contre l'artificialisation passe notamment par la restriction de l'implantation de nouvelles surfaces commerciales. Le projet de loi comporte donc des mesures spécifiques à l'urbanisme commercial. L'article 52 fixe le principe d'interdiction de créer une nouvelle surface commerciale qui provoquerait une artificialisation des sols. La commission départementale d'aménagement commerciale ne pourra donc pas délivrer de nouvelle autorisation qui serait prévue par exemple sur une surface jusqu'alors consacrée à l'agriculture. Pour obtenir une dérogation et uniquement pour les projets de moins de 10 000 m², le porteur du projet devra développer une argumentation charpentée pour démontrer par exemple qu'il est situé dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou que son projet est compensé par la transformation d'un autre sol artificialisé en sol non artificialisé.

Pour renforcer le contrôle de l'application de la loi, les projets de plus de 3 000 m² seront systématiquement soumis à la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).

Les parkings devront être végétalisés d'ici 2025, l'emprise au sol des parking devra être réduite de moitié en dix ans et des ombrières devront être installées sur la moitié des surfaces.

L'implantation des entrepôts logistiques, qui ne relèvent pas du régime de l'aménagement commercial, a suscité beaucoup de débats à l'Assemblée. Ils seront toutefois régis par une planification obligatoire dans le cadre des SCOT[1].

1- Schéma de cohérence territoriale

LE PLAFONNEMENT DES LOYERS À BERLIN JUGÉ INCONSTITUTIONNEL

L'Union Internationale des Propriétaires Immobiliers (UIPI) commente ici la décision de la Cour constitutionnelle fédérale allemande relative au plafonnement des loyers à Berlin.

Emmanuelle Causse, Secretary General, International Union of Property Owners

Le 15 avril 2021, un an après son entrée en vigueur, la loi sur le plafonnement des loyers à Berlin (*Mietendeckel*) a été jugée inconstitutionnelle par la Cour constitutionnelle fédérale allemande (*Bundesverfassungsgericht*).

Cette décision de la plus haute juridiction allemande fait suite à une plainte déposée par 284 membres du Bundestag allemand, issus des partis libéraux et conservateurs, qui mettaient en doute la compétence du Land de Berlin à légiférer sur la politique des loyers.

La Cour constitutionnelle fédérale a statué que : "*Les États ne sont autorisés à légiférer que tant que le gouvernement fédéral n'a pas fait usage de ses pouvoirs législatifs*". En l'état, la réglementation des loyers relève du champ d'application d'une législation fédérale concurrente, puisque le gouvernement fédéral a adopté le *Mietpreisbremse* (frein aux loyers - forme atténuée de contrôle des loyers), qui permet aux municipalités de limiter les prix dans les endroits exigus à dix pour cent au-dessus du loyer comparatif local pour les nouveaux baux. Selon le tribunal de Karlsruhe, le plafonnement des loyers à Berlin régit essentiellement la même situation que le frein à loyer, mais interviendrait encore plus fortement dans la liberté contractuelle des locataires et des propriétaires que la réglementation fédérale.

Le régime de gel des loyers à Berlin en bref

Le plafonnement nominal du niveau des loyers appliqué à Berlin depuis février 2020 est une résurgence des types de contrôle des loyers de "première génération" qui avaient largement disparu depuis les années 1980. Cette mesure unique a touché 1,5 million d'appartements à Berlin, gelant les loyers à leur niveau du 18 juin 2019 pour une période de 5 ans. Les nouveaux loyers ne pouvaient pas dépasser ce niveau et, à partir de novembre 2020, les loyers existants qui le dépassaient encore devaient être réduits.

La loi sur le plafonnement des loyers ne s'appliquait pas aux logements résidentiels financés par des fonds publics, comme les logements sociaux, car le propriétaire, le Land de Berlin, avait précédemment déclaré qu'il renoncerait temporairement à toute augmentation de loyer. De même, les appartements rénovés ou modernisés à l'aide de fonds publics et soumis à des conditions strictes de fixation de loyers, les unités résidentielles dans les dortoirs, les espaces de vie détenus par des institutions sociales reconnues par l'État n'étaient pas inclus dans le champ d'application. En outre, afin de prévenir la pénurie de nouvelles constructions et de nouveaux logements, il ne s'appliquait pas aux nouveaux logements ou aux anciens espaces vacants nouvellement réhabilités mis sur le marché après le 1er janvier 2014.

L'impact du gel des loyers à Berlin sur le marché

Cette réforme, mise en place par la coalition gouvernementale "rouge-vert-rouge" de la ville de Berlin entre les trois partis politiques allemands de gauche, était censée donner aux locataires un "répit" et stopper la hausse des loyers dans ce qui était auparavant

l'une des capitales les moins chères d'Europe. Pourtant, après un an de mise en œuvre, des données empiriques commençaient déjà à montrer des signes de possible effet boomerang de la mesure sur le marché du logement.

Ces données, notamment celles de l'Institut Ifo de Munich, corroboraient les tendances traditionnellement observées dans les systèmes de contrôle des loyers : la création d'un double marché du logement - avec un grand marché réglementé (pour les logements d'avant 2014) et un marché beaucoup plus petit pour les nouveaux logements non réglementés (ceux d'après 2014). Si les loyers ont, sans surprise, baissé sur le marché réglementé et que les prix des logements ont suivi la courbe descendante (les propriétaires quittant le marché), l'offre d'appartements s'est pratiquement figée - d'autres sources mentionnaient déjà que l'offre avait périclité - ce qui laissait déjà envisager qu'une éventuelle pénurie de logements locatifs n'était pas à exclure à l'avenir. D'autre part, les loyers sur le marché non réglementé ont augmenté beaucoup plus rapidement que dans les autres grandes villes allemandes et les objectifs de construction d'au moins 20 000 nouveaux logements berlinois par an ont été entravés par les contraintes traditionnelles (permis, planification, pénurie de terrains, etc.) et par la prudence et la méfiance des investisseurs créées par un environnement hostile et le risque que leurs nouvelles constructions tombent sous le coup du régime de plafonnement des loyers après la période d'exemption initiale. La probabilité d'assister une fois de plus à une réglementation trop stricte des prix des loyers qui protège les locataires en place sur le marché, mais avec des effets négatifs pour les outsiders n'était donc pas loin.

En outre, la mesure a également envoyé un mauvais signal pour l'agenda climatique. Si le plafonnement des loyers permettait une augmentation du loyer dans le cadre d'une modernisation due à une obligation légale, d'une isolation thermique ou d'autres mesures d'économie d'énergie, de l'installation d'un ascenseur ou de la suppression de barrières, le loyer ne pouvait pas être augmenté de plus de 1 euro par mètre carré et ne pouvait pas dépasser le loyer maximal de plus de 1 euro par mètre carré, ce qui n'incitait pas suffisamment les propriétaires à procéder à des investissements.

Prochaines étapes après la décision de la Cour constitutionnelle fédérale

La décision de la Cour constitutionnelle fédérale est effective ex tunc et non ex nunc. Cela signifie que la loi est déclarée nulle et non avenue dès son entrée en vigueur et que, dans de nombreux cas, les propriétaires devraient avoir un droit de recours. En d'autres termes, les propriétaires dont le loyer a été abaissé de manière inconstitutionnelle ont désormais le droit de récupérer leur argent auprès des locataires et une grande partie des loyers qui ont été abaissés en violation de la loi fondamentale doivent être payés à terme échu de manière rétroactive - pour la période comprise entre novembre 2020 et maintenant. Si certaines grandes sociétés immobilières ont déjà commencé à annoncer qu'elles ne demanderont pas de différences de loyer rétroactives, une décision qui pourrait également être suivie par de plus petits propriétaires au cas par cas, cette situation malheureuse démontre l'irresponsabilité d'une mesure en quelque sorte populiste. Les autorités berlinoises au pouvoir ont littéralement placé une épée de Damoclès au-dessus de la tête de leurs électeurs, en appelant à plusieurs reprises les locataires berlinois à garder de côté l'économie de loyer effective en cas de décision de la plus haute juridiction.

Conclusion

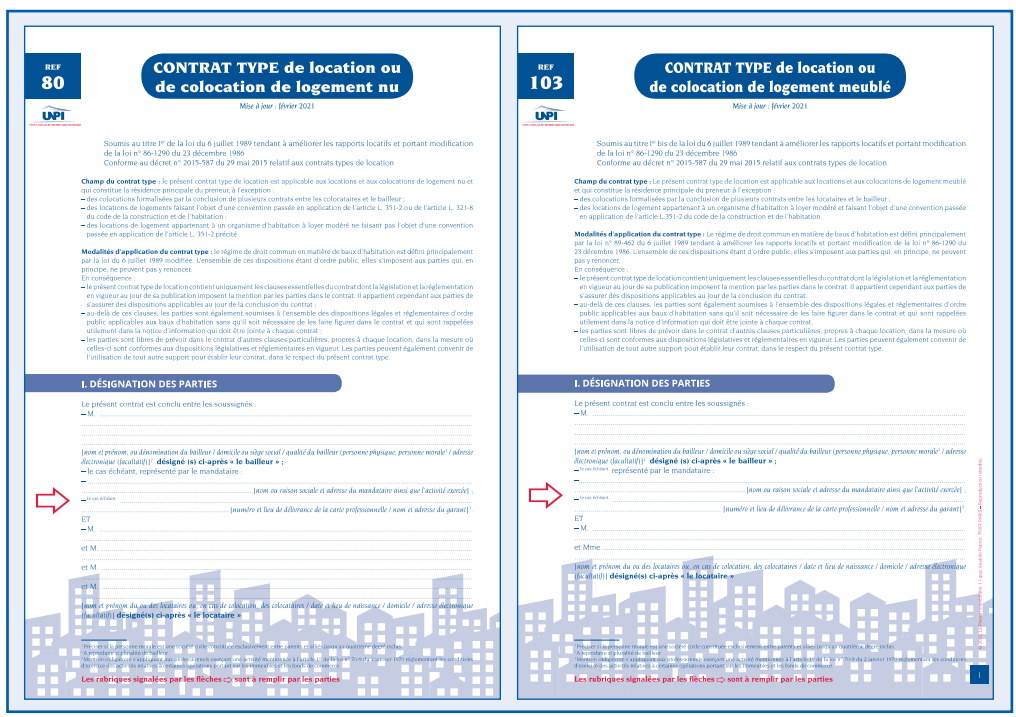
Cette décision ne concerne que le gel des loyers à Berlin, alors que le système fédéral de contrôle des loyers s'applique toujours en Allemagne et que d'autres mesures, telles que l'interdiction de faire passer l'usage des logements de la location à l'occupation par le propriétaire, ont toujours un impact sur le marché du logement. En outre, la décision ne porte que sur la compétence législative fédérale et non sur le fond du dispositif. Les partisans de cette forme sévère de contrôle des loyers appellent déjà à un type de gel des loyers basé sur le niveau fédéral avant les prochaines élections fédérales. Pourtant, s'il n'est pas possible de tirer des preuves et des conclusions solides dans un laps de temps aussi limité, les schémas traditionnels des effets pervers du contrôle des loyers apparaissent déjà, suggérant que de telles mesures, loin de constituer un remède aux problèmes de logement à Berlin et potentiellement en Allemagne, pourraient au contraire les aggraver.

Pire, de telles politiques et leurs résultats créent un niveau de défiance et de ressentiment parmi les acteurs du logement au lieu de promouvoir une politique bien planifiée et équilibrée de la part du gouvernement, qui permettrait à toutes les parties concernées de jouer à armes égales. Ce qui reste à voir, c'est si des leçons sont effectivement tirées.

LES CLAUSES RÉSOLUTOIRES DANS LES BAUX D'HABITATION

Selon le Code civil, la résolution d'un contrat résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice (article 1224 du Code civil).

Me Frédérique Polle, avocat à Agen



REF 80

CONTRAT TYPE de location ou de colocation de logement nu

Mise à jour : février 2021

Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
Conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :
– des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
– des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
– des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.
En conséquence :
– le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
– au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
– les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :
– M. .....
.....
.....
[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale[1] / adresse électronique (facultatif)][1] **désigné (s) ci-après « le bailleur » ;**
– le cas échéant, représenté par le mandataire :
– .....
.....
[nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;
– le cas échéant, ...
.....
[numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant][1]
ET
– M. .....
.....
et M. .....
.....
et M. .....
.....
et M. .....
.....
[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / date et lieu de naissance / domicile / adresse électronique (facultatif)] **désigné(s) ci-après « le locataire »**

Préalablement à la conclusion du contrat, le locataire a pu prendre connaissance de la notice d'information annexée au présent contrat type.
Le contrat type est composé du présent contrat et de ses annexes mentionnées à l'article 3 du décret du 29 mai 2015 susvisé et qui en forment les conditions générales.
Il est rappelé que le contrat type ne peut être modifié par les parties qu'en ajoutant des clauses supplémentaires ou particulières.

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties

REF 103

CONTRAT TYPE de location ou de colocation de logement meublé

Mise à jour : février 2021

Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
Conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location

Champ du contrat type : Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :
– des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
– des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Modalités d'application du contrat type : Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.
En conséquence :
– le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.
– au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat.
– les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :
– M. .....
.....
.....
[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale[1] / adresse électronique (facultatif)][1] **désigné (s) ci-après « le bailleur » ;**
– le cas échéant, représenté par le mandataire :
– .....
.....
[nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;
– le cas échéant, ...
.....
[numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant][1]
ET
– M. .....
.....
et Mme .....
.....
[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / date et lieu de naissance / domicile / adresse électronique (facultatif)] **désigné(s) ci-après « le locataire »**

Préalablement à la conclusion du contrat, le locataire a pu prendre connaissance de la notice d'information annexée au présent contrat type.
Le contrat type est composé du présent contrat et de ses annexes mentionnées à l'article 3 du décret du 29 mai 2015 susvisé et qui en forment les conditions générales.
Il est rappelé que le contrat type ne peut être modifié par les parties qu'en ajoutant des clauses supplémentaires ou particulières.

Les rubriques signalées par les flèches ⇨ sont à remplir par les parties

L'article 1225 dispose que la clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat. La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire.

Ces deux articles résument parfaitement le mécanisme de la clause résolutoire et les conditions de sa mise en jeu. Cependant si, dans le droit commun, les clauses résolutoires peuvent sanctionner tous types de manquements aux obligations contractuelles, il en va différemment du contrat de bail d'habitation, dès lors que la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 n'admet la résolution de plein droit du bail que dans trois hypothèses :

- le défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, tel que prévu à l'article 24 de la loi,
- le défaut de souscription de l'assurance locative, conformément à l'article 7 g) de la loi,
- le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

> **« Veillez à utiliser un bail avec mention des trois clauses résolutoires. C'est le cas des baux de l'UNPI (80 – 103 – 103 CO – 103 M). »**

Concernant cette dernière hypothèse, elle ne peut jouer que

dans le cadre d'une décision de justice définitive, rendue au profit d'un tiers (par exemple un voisin), et dont le bailleur aurait connaissance, lui permettant de solliciter du Tribunal la résolution de plein droit du bail.

L'article 4 (g) de la loi dispose qu'est réputée non écrite toute clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire ***pour un motif autre que*** le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

En cas d'inexécution contractuelle autre, le bailleur peut toujours demander la résiliation judiciaire du contrat.

Mais dans ce cas, le juge dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation et peut rejeter la demande de résiliation judiciaire du contrat s'il considère que le manquement commis par le locataire n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail ou si entretemps le locataire a régularisé.

La mise en œuvre de la clause résolutoire : le commandement

Le droit commun prévoit une mise en demeure préalable, tandis que les dispositions spéciales de la loi du 6 juillet 1989 imposent la délivrance préalable d'un commandement.

Ainsi, l'article 24 dispose que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat

© sodawhiskey

de location pour défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus, ou pour non-versement du dépôt de garantie, ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer doit respecter un certain formalisme, à peine de nullité.

> **Le commandement de payer doit respecter un certain formalisme, à peine de nullité.**

Ainsi, en cas d'impayés de loyers, charges locatives et dépôt de garantie, le commandement doit contenir les 6 points prévus à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 :

1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;
2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;
3° Le décompte de la dette ;
4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;
5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;
6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du Code civil.

Si le bail est garanti par un cautionnement, il faut en informer l'huissier chargé de délivrer le commandement de payer, car il doit le signifier à la caution dans le délai de 15 jours à compter de sa signification au locataire, car à défaut, la caution ne sera pas tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Le commandement de payer visant la clause résolutoire doit être notifié au représentant de l'Etat dans le Département (CCAPEX) à peine d'irrecevabilité.

En effet, la résiliation d'un bail fondée sur une dette locative entraînera nécessairement une

procédure d'expulsion si le locataire ne part pas volontairement, avec toutes les conséquences que cela implique.

De même, l'assignation en constat de la résiliation du bail et expulsion et qui donnera lieu à un jugement ou une ordonnance de référé, devra être notifiée à la CCAPEX à peine d'irrecevabilité.

En ce qui concerne le défaut d'assurance des risques locatifs, le délai est d'un mois et le commandement doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 7 (g) à savoir « *Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.* »

La suite du commandement : la saisine du tribunal

Si le locataire se maintient dans les lieux une fois le délai du commandement expiré, ce qui est majoritairement le cas, le bailleur devra saisir le tribunal compétent pour obtenir une décision de justice prononçant la résiliation du bail, ordonnant l'expulsion du locataire et le condamnant à régler l'arriéré (en cas de résiliation pour impayé de loyers), ainsi que les indemnités d'occupation jusqu'à la libération des lieux.

Depuis la loi du 23 mars 2019 (applicable au 1er janvier 2020), les litiges locatifs relèvent du Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.
Des délais spécifiques sont à respecter entre la délivrance de l'assignation et la date d'audience, à peine d'irrecevabilité.

> **Des délais spécifiques sont à respecter entre la délivrance de l'assignation et la date d'audience, à peine d'irrecevabilité.**

Les effets de la clause résolutoire de plein droit : une automaticité ?

A défaut pour le locataire d'avoir réglé la totalité de la dette ou d'avoir souscrit une assurance des risques locatifs, la clause produit effet et le bail est résilié de plein droit à une date qui correspond à la fin du délai (deux mois ou un mois).

En principe, si le locataire n'a pas régularisé dans le délai imparti, la clause résolutoire « de plein droit » a vocation à s'appliquer « automatiquement » et le bail se trouve résilié.

Il en est ainsi en cas de défaut d'assurance du locataire, et dans ce cas, le juge ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation si le locataire n'est pas assuré ; il prononcera la résiliation du bail sans pouvoir accorder de délais au locataire.

Une distinction doit cependant être faite entre un défaut de souscription de l'assurance et le défaut de justification d'une assurance. La Cour d'Appel d'Aix-en-Provence l'a rappelé dans un arrêt du 17 décembre 2020 (n°19/04845) :

« *L'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989 rappelle l'obligation pour le locataire de s'assurer contre les risques locatifs et prévoit la résiliation de plein droit du contrat pour défaut d'assurance.*

Il n'y est pas visé la résiliation de plein droit pour défaut de justification d'une assurance locative, ce qui s'explique par l'indication que donne l'article 4 g) de la loi (...).

La clause résolutoire ne sanctionnant donc que ***la souscription tardive*** *d'une assurance* ***et non l'information tardive*** *du bailleur, il est relevé que Monsieur N. justifie de la souscription d'une assurance des risques locatifs pour la période du 21 août 2013 au 23 juillet 2019, une attestation de son assureur, datée du 21 mars 2019, indiquant en outre que le contrat d'assurance s'est renouvelé par tacite reconduction chaque année, sans interruption ni suspension de garantie, depuis le 21 août 2013 (...)* ».

Autrement dit, si le locataire se présente à l'audience en justifiant être assuré pour la période visée au commandement, information qu'il n'a pas pourtant pas donnée au bailleur en temps utile, la demande de résiliation du bail sera rejetée.

Il s'agit donc d'un tempérament au caractère automatique des clauses de résiliation de plein droit.

La clause résolutoire de plein droit : les tempéraments

Lorsque la résiliation du bail est fondée sur un impayé de loyers, charges locatives ou dépôt de garantie, le juge dispose du pouvoir de suspendre les effets de la clause résolutoire en accordant des délais au locataire.

Il peut ainsi reporter ou échelonner les sommes dues dans la

limite de trois ans, alors que le droit commun ne permet d'accorder des délais que dans la limite de 24 mois (article 1343-5 du Code civil).

Le juge doit cependant vérifier que le locataire est en situation de régler sa dette locative, en plus de son loyer courant.

A noter que le juge dispose de ce pouvoir « *même d'office* », autrement dit, même si le locataire n'en fait pas la demande, dès lors que le juge considère, après avoir vérifié la situation du locataire (revenus, charges, dettes...), que ce dernier est en capacité de régler (avec son accord, bien évidemment).

Pendant le cours des délais ainsi accordés, la clause résolutoire est suspendue. Si le locataire respecte les délais tout en réglant le loyer courant, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué et le bail se poursuivra.

En revanche, à défaut de respect par le locataire, ne serait-ce qu'une seule échéance, la clause résolutoire reprend son effet et le bail est résilié avec toutes les conséquences prévues dans le jugement ou l'ordonnance de référé, et notamment l'expulsion.

Un autre tempérament au jeu de la clause résolutoire « de plein droit » réside dans le pouvoir du juge de :

- vérifier tout élément constitutif de la dette locative,

- vérifier le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la loi, à savoir l'obligation du bailleur de remettre au locataire « *un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.* »

En effet, le locataire peut invoquer l'argument selon lequel il s'est exonéré du paiement du loyer dans la mesure où il s'est trouvé dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués conformément au bail.

Dans ce cas, le locataire doit en rapporter la preuve, et notamment établir que malgré ses demandes auprès du bailleur pour remédier aux carences du logement, ce dernier n'aurait pas donné suite.

Autrement dit, même en présence d'un impayé de loyers avéré, le bailleur peut voir la résiliation du bail mise en échec si le locataire invoque un manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent ou conforme aux stipulations du contrat.

En cela, le juge apprécie la bonne ou mauvaise foi du bailleur.

Les nombreuses décisions rendues par les Cours d'appel en cette matière traduisent cependant un contrôle strict des arguments soulevés par les locataires qui invoquent l'exception d'inexécution pour tenter d'anéantir les effets de la clause résolutoire.

Enfin, un dernier tempérament à l'automaticité se trouve dans l'article 24, V, dernier alinéa de la loi du 6 juillet 1989 qui précise que le juge invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement.

En effet, s'il s'avère qu'une procédure de surendettement a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, celui-ci a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause résolutoire peut accorder des délais de paiement dans plusieurs cas de figure (décision de recevabilité, plan conventionnel de redressement, etc.).

Ce qu'il faut retenir

La mise en jeu de la clause résolutoire dans le bail d'habitation permet d'obtenir la résiliation avant le terme des trois ans (terme du bail) à la condition qu'elle sanctionne l'impayé de loyers, charges locatives ou dépôt de garantie, le défaut de souscription de l'assurance locative ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. Elle est soumise à un formalisme et à des délais stricts, à peine de nullité de l'acte (commandement notamment) ou d'irrecevabilité des demandes. Elle nécessite par ailleurs que le bailleur n'ait rien à se reprocher, s'agissant notamment des critères de décence ou de délivrance conforme du logement. Enfin, le juge conserve le pouvoir de suspendre les effets d'une clause résolutoire et d'accorder des délais au locataire en situation de régler la dette locative et le loyer courant.

L'ÉXÉCUTION DES DÉCISIONS

D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN DIX QUESTIONS !

© slavun

Les décisions de l'assemblée générale, objets de toutes les attentions et parfois de tous les ressentiments, rythment nécessairement la vie de la copropriété : selon la loi, elles sont le mode exclusif de toute prise de décision du syndicat (article 17 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965).

Me François Axisa, avocat au Barreau de Toulouse

L'exclusivité est aujourd'hui relative au regard des dispositions nouvelles de l'ordonnance du 30 octobre 2019 applicables aux petites copropriétés et aux copropriétés à deux personnes pour lesquelles certaines décisions peuvent être prises sans réunion d'assemblée générale.

Ce mode de prise de décision, de plus en plus encadré par un ordre du jour en grande partie imposé par la loi, est d'abord de nature juridique car il garantit le bon fonctionnement du syndicat.

Les décisions de l'assemblée générale sont ensuite la traduction d'un vote, exprimé à différentes majorités, par lequel sont adoptés ou rejetés des projets de résolutions.

Il s'agit donc de l'instrument qui formalise les choix faits par les copropriétaires au terme d'un processus que l'on peut qualifier de démocratique.

Rappelons que la copropriété a un « objet social » fixé à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 : « *Il* [le syndicat] *a pour objet la conservation, l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.* ».

Ce principe de spécialité fixe les limites des prérogatives du syndicat, limites à l'intérieur desquelles devront se cantonner les décisions de l'assemblée générale.

Qui est responsable de l'exécution de la décision de l'assemblée générale ?

C'est au syndic de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale (article 17 1er alinéa de la loi du 10 juillet 1965). Il est le responsable exclusif en cette matière.

Précisons que l'on doit se trouver en présence d'une décision d'assemblée générale. Il s'agit d'une résolution qui

a fait l'objet d'un vote et qui est susceptible de recevoir exécution. Tel ne sera pas le cas lorsque le procès-verbal évoque des échanges sur un sujet inscrit à l'ordre du jour sans qu'un vote n'intervienne (Cass Civ 3è ch 10 juillet 2002 N° 01-00 313) ou bien encore si les échanges sont suivis d'un vote qui décide...de ne pas voter ou de reporter le vote définitif à une prochaine réunion de l'assemblée. Il arrive également que les copropriétaires expriment de simples vœux ou des souhaits, ce qui ne pourra s'analyser en une décision.
Mais il est parfaitement admis que l'assemblée puisse adopter une résolution de principe, par exemple sur la mise en œuvre de travaux, même si cette résolution est susceptible d'être complétée (Cass 3e civ, 9 mars 2005-N° 03-12.596 ; Cass. 3e civ., 29 nov. 2018, n° 17-26.744, F-D).

Dans quel délai doivent être exécutées les décisions de l'assemblée générale ?

Il n'existe pas de délai, ce qui peut être regrettable voire pénalisant dans certains cas.

Cette absence interpelle souvent les copropriétaires qui questionnent alors logiquement l'absence de diligence du syndic. A l'instar du temps nécessaire au fût du canon pour refroidir, disons que le délai doit être raisonnable en fonction de la nature des décisions et adapté au contexte. Le syndic engage sa responsabilité en cas de retard dommageable, tout comme il peut voir sa responsabilité engagée dans l'hypothèse d'une mise à exécution précipitée ou même frauduleuse. L'exécution est enfin engagée aux risques et périls du syndicat (CA Paris Pôle 4, 2è ch., 8 septembre 2010).

Le syndic peut-il engager des travaux alors que le délai de 2 mois pour contester la décision de l'assemblée générale n'est pas écoulé ?

La réponse est oui, en vertu du caractère immédiatement exécutoire des décisions de l'assemblée générale, mais la loi a prévu des exceptions pour les travaux votés en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 (article 42 alinéa 3 de la loi de 1965). Attention, même dans ces hypothèses, la suspension de l'exécution (par le syndic) des travaux pendant le délai de 2 mois ne s'appliquera pas en cas d'urgence. Au terme de ce délai, le caractère exécutoire de la décision est rétabli même si un recours est engagé. En cas de recours, il est donc couramment recommandé aux syndics d'agir avec prudence et de solliciter une nouvelle approbation de l'assemblée générale pour l'exécution des travaux s'il existe un risque sérieux d'annulation de la décision d'assemblée générale.

Est-il possible d'exécuter une résolution plusieurs années après qu'elle ait été votée ?

Sur le plan des principes la réponse est positive en l'absence de délai de péremption ou de prescription prévu par les textes.

On peut concevoir la situation d'un syndicat qui déciderait d'attendre, pour réaliser des travaux, l'issue d'une procédure en contestation d'assemblée générale laquelle peut durer plusieurs années. Mais cette hypothèse reste théorique. En pratique l'exécution très tardive d'une résolution va poser de multiples difficultés : mutations de lots avec changement de propriétaires, variation des prix, évolution des règles juridiques, notamment d'urbanisme, responsabilité du syndicat et/ou du syndic, etc.

Un retard de plusieurs années reste par définition fautif. Dans les faits, l'absence d'exécution va signifier un abandon non exprimé ou provoquera une nouvelle décision de l'assemblée générale.

Peut-on exécuter une résolution non conforme pour majorité erronée et non contestée ?

Oui indiscutablement. Il est aujourd'hui constant que l'écoulement du délai de recours en contestation interdit toute contestation ultérieure de la régularité de la décision. On peut signaler que certaines délibérations d'assemblée générale échappent au délai de recours de deux mois car elles sont considérées comme « inexistantes ». Mais les (rares) cas de graves vices de fond ou de forme pouvant entraîner l'inexistence de la décision d'assemblée générale, n'incluent pas l'erreur de majorité. La jurisprudence a évolué de façon restrictive sur ce sujet dans un souci évident de sécurité juridique. La théorie de l'inexistence n'a guère la faveur de la Cour de Cassation...

Comment le syndicat des copropriétaires ou un copropriétaire, peut-il contraindre le syndic à exécuter une décision ?

Le syndic étant le responsable exclusif de l'exécution des

décisions de l'assemblée générale (article 18-I 2è alinéa de la loi du 10 juillet 1965), toute défaillance dans cette mission va engager sa responsabilité civile professionnelle, mais à la condition qu'il en résulte un dommage pour le syndicat. Pour autant, une telle démarche très lourde ne règle pas la question de l'exécution d'une délibération qui peut de surcroit être urgente. Dans un tel cas, on peut recourir à la notion de carence du syndic, simplifiée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 (article 18-V de la loi). Tout intéressé peut alors saisir par assignation le Président du Tribunal Judiciaire en référé pour faire désigner un administrateur ad hoc lequel peut recevoir la mission d'exécuter la délibération de l'assemblée générale. Sauf urgence, une mise en demeure préalable par lettre recommandée « *demeurée infructueuse pendant plus de 8 jours* » est imposée à peine d'irrecevabilité de la demande (article 49 du décret du 17 mars 1967). Ce recours rapide est donc ouvert à un ou plusieurs copropriétaires. Il peut aussi constituer une menace efficace pour contraindre le syndic négligent à réagir à réception de la mise en demeure. Bien évidemment, ce recours ne prive pas le syndicat ainsi qu'un ou plusieurs copropriétaires, d'une action en réparation d'un éventuel préjudice. Enfin, l'abstention du syndic peut justifier l'action individuelle de copropriétaires légitimes à réclamer l'exécution d'une délibération. Mais il s'agira alors d'un recours dirigé contre le syndicat, tel qu'une action en référé avec condamnation sous astreinte. Là encore le syndic aurait à répondre des conséquences dommageables pour le syndicat.

Quel est le recours contre un copropriétaire qui ne respecte pas une résolution d'autorisation de travaux ?

L'assemblée générale accorde toujours son autorisation sur la base d'un projet qui constitue pour le pétitionnaire un véritable engagement. Il est donc prudent de voter sur la base d'un projet le plus précis et détaillé. Il est du reste légitime pour l'assemblée de refuser de voter en faveur d'un projet insuffisamment détaillé ou le cas échéant d'en repousser l'examen pour obtenir des pièces ou des précisions complémentaires. L'assemblée peut en outre assortir son autorisation de réserves ou de conditions qui devront être strictement respectées. Certaines sont le simple rappel des dispositions du règlement de copropriété (l'intervention d'un architecte de la copropriété est couramment prévue). Le défaut de respect d'une seule de ces prescriptions va permettre au syndicat d'enjoindre au copropriétaire d'avoir à mettre les travaux réalisés en conformité et à défaut à engager une action en justice pour obtenir sa condamnation. La jurisprudence est constante sur ce point : il va s'agir de condamnations à remettre les lieux en l'état (Cass. 3e civ., 12 mai 1993), à démolir des ouvrages irréguliers (CA PARIS 23e ch., 8 oct. 1993), à se conformer à l'autorisation donnée par référence à des règles générales énoncées par une décision d'assemblée générale non contestée (Cass 3è civ 28 mai 2020-N°18-20.368).Rappelons que cette action devra être introduite dans le respect de la prescription nouvelle de l'article 2224 du Code Civil soit d'une durée de cinq ans à compter de l'exécution des travaux ou du même délai à compter du jour où le syndicat aurait dû connaître la violation des stipulations de l'autorisation délivrée. Attention : si la prescription a commencé à courir avant le 25 novembre 2018[1], elle reste d'une durée de dix ans.

Ces démarches sont cumulables avec tous recours en indemnisation des préjudices subis par le syndicat, ainsi que par un ou par des copropriétaires.

Que faire si le syndic n'exécute pas de façon conforme la résolution adoptée ?

Il va s'agir d'une faute pour les raisons déjà évoquées, faute dont la gravité devra être appréciée au regard de la « non-conformité » de l'exécution. Un recours en responsabilité est envisageable. L'assemblée générale demeure cependant souveraine pour prendre toute délibération permettant de corriger l'erreur ou la faute commise par le syndic. En pratique cette situation est assez rare.

Il faut préciser enfin que selon une jurisprudence constante, le syndic ne peut jamais se faire juge ni de l'opportunité de l'exécution des décisions de l'assemblée générale, ni de la régularité de celles-ci. C'est un rappel important de sa qualité d'agent d'exécution des décisions de l'organe souverain du syndicat qu'est l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 4 oct. 1995). De même, le syndic ne peut pas se réfugier derrière une position du conseil syndical pour refuser d'exécuter une décision (Cass civ 3e 29 mai 2002-n°00-17.296).

1- Date d'entrée en vigueur de la loi ELAN

L'assemblée générale peut-elle revenir sur une décision votée de façon positive ?

Voici une des questions les plus délicates en matière de copropriété dont la réponse n'est pas univoque. Différents cas doivent être envisagés à la lueur des principes applicables.

La souveraineté de l'assemblée générale n'est pas limitée par un quelconque texte qui lui interdit de revenir sur une précédente décision.

Fréquemment l'assemblée générale se voit proposer de revoter une délibération pour faire échec à l'annulation d'un premier vote qui fait l'objet d'une contestation judiciaire pour un vice de forme.

Le principe est donc que l'assemblée générale peut revenir sur un vote soit de façon radicale pour l'anéantir, soit encore pour le modifier ou l'interpréter.

Mais ce principe a au moins deux limites.

Tout d'abord, l'exécution ou la non-exécution de la délibération précédente va être décisive. Il est admis que l'assemblée puisse revenir sur un vote de travaux par exemple alors que ceux-ci n'ont pas été exécutés. Il faudra toutefois que cette position soit justifiée par la survenance de circonstances nouvelles et dictée par un motif d'intérêt collectif (Cass civ 3e 7 juillet 2010, n° 09-15.373). A défaut, l'annulation serait encourue.

Ensuite la question des droits acquis va également se poser.

Il est en effet impossible à l'assemblée de remettre en question des droits acquis par des copropriétaires sans recueillir leur consentement. L'assemblée ne saurait revenir par exemple sur le droit de jouissance privative sur une partie commune accordé à un copropriétaire ou encore sur l'autorisation de réaliser des travaux alors que ceux-ci ont été effectués (Cass. 3e civ., 9 juin 2010). L'assemblée ne peut pas non plus porter atteinte par une nouvelle décision à des droits acquis par un copropriétaire en accordant à un autre copropriétaire une autorisation de travaux (CA Paris, 29 nov. 1995). L'assemblée générale conserve cependant la possibilité de compléter une précédente décision d'autorisation de travaux en prévoyant des mesures de contrôle des travaux autorisés dans l'intérêt collectif de veiller à la sauvegarde de l'immeuble et au respect de sa destination (CA Paris, 29 nov. 1995). Elle peut également revenir sur une décision de suppression de la loge de concierge et de réalisation de travaux en vue d'un usage locatif en décidant d'affecter l'ancienne loge à usage de local à vélos et poussettes et ce dans la mesure où les travaux, bien que les appels de fonds aient été réglés, n'avaient pas été réalisés (CA Paris Pôle 4 ch 2, 13 février 2019, RG n° 16/09043).

Le syndic peut-il être révoqué en cas d'inexécution d'une décision ?

Il faut tout d'abord rappeler que le syndic est un mandataire et qu'à ce titre il relève des règles civiles du mandat énoncé par le Code civil et notamment par l'article 2004 qui stipule clairement que le mandant, donc ici le syndicat des copropriétaires, peut révoquer le mandataire « *quand bon lui semble* ».

Le syndicat est donc libre de révoquer le syndic qui a manqué à sa mission d'exécution d'une décision d'assemblée générale.

Avec toutefois une précision propre au mandat du syndic de copropriété : seule l'assemblée générale peut décider de la révocation du syndic (article 25c de la loi du 10 juillet 1965). Le syndic est quant à lui en droit de solliciter l'indemnisation des conséquences d'une révocation abusive. Le syndicat ne doit donc envisager la révocation que s'il est en mesure de prouver la faute commise par le syndic. Cette décision ne saurait être prise à la légère ; elle est du reste assez rare.

De surcroit, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a complété l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 d'un paragraphe VIII qui prévoit la possibilité de résiliation du contrat de syndic soit à l'initiative de celui-ci, soit à l'initiative du syndicat. La résiliation doit être justifiée par l'inexécution suffisamment grave des obligations de l'autre partie. Ces dispositions permettent un aménagement de la fin des fonctions du syndic dans le respect de l'équilibre contractuel et une sortie moins brutale de celui-ci. Cette voie est assurément moins escarpée que celle de la révocation laquelle prend effet à l'instant où le vote de l'assemblée intervient. Le syndic est alors privé de toutes ses prérogatives, son mandat ayant pris fin.

Ce qu'il faut retenir

Bien que peu encadrée par les textes, l'exécution des décisions de l'assemblée générale est un sujet sensible parce qu'il affecte directement l'efficacité du fonctionnement du syndicat. Il mérite donc l'attention des praticiens tout comme celle des « usagers » de la copropriété mais plus encore celle du syndic qui en est le principal responsable dans tous les sens de ce terme.

par Arnaud Couvelard

FISCALITÉ

Déduction de la cotisation à une Chambre de Propriétaires

Puis-je déduire de mes revenus fonciers la cotisation annuelle versée à une Chambre de Propriétaires, et si oui sur la base de quel texte ?

Selon le Bofip[1], sont déductibles au titre des frais de rémunération, honoraire et commission versés à un tiers pour la gestion des immeubles[2] « *les cotisations versées à des chambres syndicales (ou à des fédérations de chambres syndicales) de propriétaires et de copropriétaires qui fournissent aide et information pour la gestion des immeubles donnés en location par leurs adhérents (assistance téléphonique, délivrance de conseils personnalisés, autres prestations de service individualisées, etc.). En revanche, ne peuvent être considérées comme déductibles les cotisations versées à des unions ou organismes qui ont pour objet d'assurer la défense et la représentation de leurs adhérents, sans leur fournir aucune prestation individualisée relative à la gestion de l'immeuble* » (BOI-RFPI-BASE-20-10, n° 60[3]).

1- Bulletin Officiel des Finances Publiques

2- Article 31, I, 1°, e du Code général des impôts

3- Ce texte peut être consulté à cette adresse : https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5804-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-BASE-20-10-20160706

Les adhérents des Chambres Syndicales des Propriétaires et Copropriétaires affiliées à l'UNPI peuvent donc déduire leur cotisation de leurs revenus fonciers (car ils peuvent bénéficier de conseils, de prestations individualisés). Cette mesure ne concerne cependant que les propriétaires bailleurs soumis au régime réel d'imposition (cette déduction de la cotisation ne s'applique pas aux contribuables soumis au régime micro-foncier).

Pour bénéficier de la déduction de la cotisation, les adhérents n'ont pas à fournir à l'administration fiscale de justificatif. Toutefois, l'administration peut par la suite demander à un propriétaire de lui fournir des justifications sur les éléments portés dans sa déclaration et qui servent à la détermination du revenu foncier imposable.

Les adhérents doivent donc garder leur appel de cotisation délivré par la Chambre. Ainsi, en cas de réclamation de l'administration, les adhérents pourront par exemple présenter leur appel de cotisation acquitté.

COPROPRIÉTÉ

Répartition des dépenses de travaux entre le vendeur et l'acheteur

Lors de notre dernière assemblée générale, nous avons adopté dans notre petite copropriété des travaux de réfection complète de la toiture, sachant que les devis devront être mis à jour et que nous devrons décider de l'entreprise retenue et prévoir un échéancier de paiement lors de la prochaine assemblée. Je souhaite vendre cet appartement, mais pour cela il me faut savoir qui du vendeur ou de l'acheteur devra payer ces travaux (environ 30 000 € par copropriétaire). Car si c'est moi, je pourrai le mettre en vente aux prix du marché ; par contre si c'est l'acheteur, il faudra que j'envisage de baisser le prix pour tenir compte de cette dépense.

Pour déterminer qui doit répondre vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du paiement des travaux de réfection de votre toiture, il faut se référer à l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux...) incombe donc à celui qui est copropriétaire au moment de son exigibilité (il convient de se référer à la décision de l'assemblée générale et, le cas échéant, à l'échéancier qui a été adopté pour déterminer la date d'exigibilité). Par exemple, si une assemblée tenue en juin 2021 prévoit un appel de fonds en octobre 2021, le syndic réclamera le paiement à la personne copropriétaire à cette dernière date (étant entendu que l'acquéreur ne devient copropriétaire au regard du syndicat que lorsque la mutation a été notifiée au syndic[4]).

En l'espèce, le procès-verbal de votre dernière assemblée générale n'indique pas d'échéancier pour les dépenses relatives aux travaux de réfection de la toiture (probablement car les copropriétaires sont en attente de nouveaux devis). Nous notons d'ailleurs que seul le principe des travaux a été adopté, le choix de l'entreprise et l'échéancier devant être validés lors d'une prochaine assemblée. En pratique, il est possible que cette dernière ne se déroule que dans plusieurs mois. Il n'est donc pas possible actuellement de déterminer qui du vendeur ou de l'acheteur devra régler ces sommes : cela dépendra de la date de l'appel de fonds relatif à ces travaux (qui figurera dans le procès-verbal de la prochaine assemblée) et de la date de vente de votre appartement.

Face à cette double inconnue actuelle et afin de régler le problème des contributions respectives du vendeur et de l'acheteur, nous vous conseillons de prévoir une répartition différente de celle prévue à l'article 6-2 (comme le prévoit l'article 6-3 du décret de 1967[5]) et de décider dès à présent qui du vendeur ou de l'acquéreur devra payer les travaux.

Ainsi, si vous retenez que les travaux liés à la toiture sont à votre charge, vous pourrez mettre en vente votre appartement aux prix du marché ; a contrario, si ces travaux sont à la charge de l'acheteur, le prix de vente pourra être diminué afin de tenir compte de ces travaux.

Si l'acquéreur est d'accord sur le prix et sur le principe de répartition, l'avant-contrat de vente devra indiquer cette répartition différente de celle prévue à l'article 6-2 (à voir avec le notaire chargé de la vente).

4- Conformément à l'article 6 du décret du 17 mars 1967

5- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : « *Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux* » (cette convention n'est donc pas opposable au syndicat)

BAIL D'HABITATION

Date de prise d'effet d'une révision de loyer

Le bail d'habitation prévoit une révision du loyer selon l'IRL tous les ans au 1er février. Cette année, j'ai fait la demande de révision de loyer auprès de mon locataire le 1er mai. Puis-je réclamer cette révision pour les mois précédant ma demande (donc de février 2021 à avril 2021) ?

Vous avez fait une demande de révision de loyer auprès de votre locataire le 1er mai dernier alors que celle-ci aurait pu, selon les termes du bail, être appliquée à compter du 1er février 2021.

Selon l'article 17-1, I, alinéa 4, de la loi du 6 juillet 1989 : "*Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande*".

La révision de loyer prend donc effet à compter de la demande du propriétaire.

En faisant cette demande le 1er mai 2021, vous ne pouvez donc pas réclamer les indexations de loyer entre février 2021 et avril 2021.

Rappelons par ailleurs qu'« *à défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée* » (article 17-1, I, alinéa 3, de la loi de 1989).

Pour illustrer le texte de cet alinéa, prenons l'exemple de votre bail qui prévoit une révision annuelle du loyer au 1er février : la révision du 1er février 2021 doit être réclamée au plus tard en janvier 2022 ; à défaut, cette révision serait perdue et la prochaine révision ne pourrait alors intervenir qu'à compter du 1er février 2022 (sur la base du loyer perçu depuis le 1er février 2020)[6].

6- Autrement dit dans ce dernier cas, le 1er février 2022 vous pourriez seulement réviser le loyer actuel selon l'évolution de l'IRL sur un an (la révision correspondant à l'évolution de l'IRL pour l'année précédente serait définitivement perdue).

BAIL D'HABITATION

Préavis réduit et solidarité des colocataires

Un de mes colocataires a quitté les lieux avec un préavis réduit d'un mois pour cause de mutation (il n'a pas été remplacé pour l'instant).
Il s'étonne que d'un côté il peut bénéficier du préavis réduit et que de l'autre il reste tenu solidairement au paiement des loyers pendant un délai de 6 mois à compter de son départ (le bail comprend une clause de solidarité). Qu'en est-il ?

Les notions de préavis (article 15 de la loi du 6 juillet 1989) et de solidarité (article 8-1 de la loi de 1989) sont bien distinctes et ne doivent donc pas être confondues.

Selon l'article 8-1, VI de la loi du 6 juillet 1989[7] :" *La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.*"

Lorsque l'un des colocataires donne congé (et si une clause de solidarité figure dans le bail), sa solidarité cesse donc lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois à compter de la date d'effet du congé. Cette règle s'applique même si le locataire bénéficie du délai de préavis réduit.

A noter : les baux d'habitation de l'UNPI (références 80 et 103) comprennent une clause de solidarité qui prévoit notamment qu'« *en cas de congé d'un colocataire, ce dernier reste tenu solidairement au paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un nouveau colocataire soit agréé par le bailleur ou, à défaut, pendant un délai de six mois à compter de la date d'effet du congé.* »

7- Cet article s'applique aux logements loués nus ou meublés à titre de résidence principale

L'UNPI & vous

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux. Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur www.unpi.org, rubrique « Réseau UNPI »

MAI 2021

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

radio. immo

25 MILLIONS
DE PROPRIÉTAIRES
PRÉSENTÉ PAR
PIERRE HAUTUS

« Rénovation énergétique : des aides suffisantes au regard des obligations à venir ? »

4 invités :

CHRISTOPHE DEMERSON
Président de l'UNPI

PHILIPPE PELLETIER
Président du Plan Bâtiment Durable

BENOIT FAUCHARD
Secrétaire général de la FNAIM

MICHEL PELENC
Directeur général de SOLIHA

Les propriétaires sont inquiets du contexte dans lequel il est demandé de faire des efforts considérables quant à la qualité énergétique de leur logement.

Un jeu de bonneteau s'est installé avec la réforme du DPE pour ceux qui entreront ou qui sortiront des classes énergétiques F et G et bientôt E. Cela plonge les propriétaires dans une certaine incertitude. La question d'atteindre la classe énergétique D est symboliquement assez décourageante pour ceux qui n'ont pas encore les moyens, les capacités et les accompagnements suffisants pour atteindre de telles performances énergétiques. C'est pourtant ce que les députés ont décidé à l'Assemblée Nationale.

Les premiers pénalisés risquent d'être les propriétaires ruraux qui se chauffent au fuel en maison individuelle et ils sont loin d'être les seuls. **Les propriétaires bailleurs sont exposés à de plus en plus de contraintes :** l'encadrement des loyers, le permis de louer, l'obligation de rénovation et la modification de règlements sanitaires départementaux qui est en marche, la prolongation de la trêve hivernale, le creusement des inégalités des rapports locatifs, une multiplication des faits de squats etc.

Par ailleurs, la **fiscalité immobilière est très lourde**, avec notamment la CSG et autres prélèvements sociaux à 17,2% sur les loyers, l'IFI qui rattrape les recettes de l'ancien ISF, l'explosion des impôts fonciers (en lien avec la suppression de la **taxe d'habitation**), sans parler de la réforme des valeurs locatives.

Concernant les taxes foncières, celles prélevées en octobre de l'année dernière **représentent 2,3 mois de loyer en moyenne et peuvent aller jusqu'à 4 mois dans certaines communes**.

L'objectif sur la rénovation énergétique est très ambitieux mais comporte un certain nombre de freins :

- d'abord **techniques**, tous les immeubles ne peuvent pas atteindre une classe énergétique escomptée comme D à minima d'ici 2034 ;
- ensuite évidemment **financiers**, le retour sur investissement est hypothétique et la valeur verte des logements est largement déficitaire ;
- mais aussi **juridiques** : quelle solution proposer à un bailleur ou à un **propriétaire occupant, qui ne peut remplir ses obligations, parce que la copropriété refuse elle-même les travaux permettant une rénovation énergétique nécessaire ?**

RETROUVEZ L'EMISSION PODCAST SUR

radio. immo

Spotify

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et Linkedin pour **rester** connecté **quotidiennement** à l'**actualité juridique et immobilière**

@unpinationale

29.04.2021 - ⚠️ PÉTITION - Dans le cadre des **#résidencesdetourisme**, l'UNPI souhaite que l'État et le Gouvernement réalisent que les **#propriétaires** ne doivent pas être la variable d'ajustement de la crise **#COVID19** ❗
Signez la pétition ici 👉 **www.unpi.org**

29.04.2021 - #PierreHautus : « Je lance un appel à la représentation nationale et au gouvernement à plafonner et à encadrer l'impact fiscal de la **#rénovationénergétique** pour que la taxe foncière ne flambe pas encore. »
👉 **Revoir le débat : www.bsmart.fr**

@UNPI_FR

@DemersonUNPI - 06.05.2021

Le bon sens voudrait que le propriétaire investissant dans des travaux de rénovation thermique ne se voit pas imposer une nouvelle augmentation de la taxe foncière. **@UNPI_FR** a sensibilisé le cabinet d'**@EmmWargon** sur point capital.
@PierreHautus @PierreChevillar @GuillaumeErrard

@PierreHautus - 03.05.2021

Des années que nous tirons la sonnette d'alarme sur la fiscalité locale que 60% **#propriétaires** supportent !
La TF c déjà +32% en 10 ans ! La Reno énergétique va peser sur les bases. Cela doit cesser! **#moratoire**
@EmmanuelMacron @francoisbaroin @UNPI_FR

@DemersonUNPI - 03.05.2021

IMPÔTS FONCIERS 2021: 🔍 Encore des hausses.
« La suppression progressive de la TAXE D'HABITATION n'est pas non plus entièrement compensée par l'Etat »

📍 Rappel: En 10 ans les impôts fonciers c'est +31,4%
Source: Observatoire National des Taxes Foncières

@UNPI_FR - 30.04.2021

🎙 Revivez l'intervention de **@PierreHautus,** Directeur général de l'UNPI, dans Le mag de l'Immo sur **@radioimmo** animé par **@JohZilberstein** et **#ChristopheBordet** ❗
#rénovationénergétique #taxefoncière #UNPI

▶️ **Revoir l'émission sur la chaîne Youtube UNPI**

Chaîne Youtube : @UNPI

« Location nue, meublé de longue durée, AirBnB quelle stratégie au coeur des villes ? »
(Conférence par Le Cercle des Managers de l'Immobilier - 4 mai 2021

« L'immobilier c'est du temps long, ça demande de la réflexion. Il faut une stabilité législative, il faut une stabilité fiscale.
Au quotidien nous rencontrons des bailleurs à l'UNPI qui sont inquiets et qui se demandent ce qu'ils doivent faire de leur appartement. Il y a des contraintes sur l'énergie thermique qui font de plus en plus peur, la fiabilité du diagnostic, s'il y a un mauvais payeur etc. Il faut une stabilité ! »

Christophe Demerson, Président de l'UNPI

Le diagnostic de performance énergétique

Immeubles	Tous les immeubles (sauf locations saisonnières et baux ruraux. Art. R.134-1CCH).
Durée de validité	10 ans (pour les DPE réalisés avant le 01/07/21, voir en page suivante) Art. R.134-4-2 Code de la construction et de l'habitation
Qui l'établit ?	Un diagnostiqueur certifié (n° et organisme certification précisé sur le diagnostic)
Sanctions	Le DPE réalisé à compter du 01/07/21 est opposable. Le DPE antérieur est informatif. Les recommandations ont une valeur informative.
Textes de référence	Location : article L. 134-3-1 CCH Vente : article L 134-3 CCH (art. L126-6 CCH à compter du 01/07/21)

UN NOUVEAU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

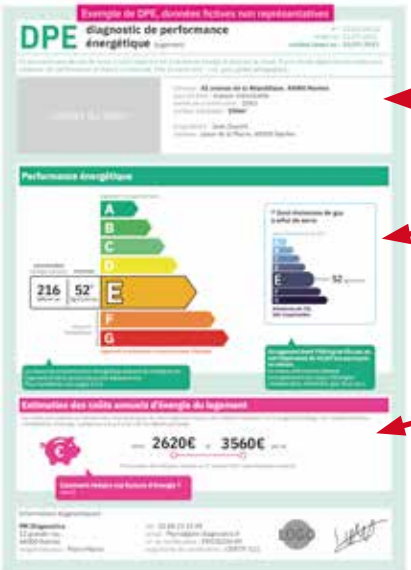
Le DPE, obligatoire en cas de vente ou de location depuis une quinzaine d'années est profondément modifié. La réforme, initiée par l'article 179 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018, entre en vigueur le 1er juillet 2021.

Les points essentiels :

- la méthode de calcul « sur facture » est supprimée au profit d'un calcul basé sur les caractéristiques du logement plus fiables : bâti, isolation, fenêtres, mode de chauffage, consommations énergétiques auxiliaires… Cela marque la fin des DPE vierges en raison de l'absence de facture ;
- les énergies fossiles sont pénalisées. Le fioul domestique, voué à disparaître, et le gaz vont être défavorisés dans le calcul. L'électricité, peu émettrice de CO_2, est valorisée ;
- des données pratiques sont incluses dans le diagnostic : un schéma des déperditions de chaleur, la performance de l'isolation, le confort d'été, le système de ventilation en place, la production d'énergies renouvelables, une description du logement et des équipements, des recommandations d'usage, de gestion et d'entretien des équipements… Sa nouvelle présentation en ressort plus compréhensible et enrichie ;
- le nouveau DPE est opposable, le locataire ou l'acquéreur d'un logement pourra refaire un diagnostic. S'il n'affiche pas les mêmes résultats que l'ancien, cette personne pourra se retourner contre le propriétaire ou le vendeur, qui lui se retournera contre le diagnostiqueur.

Ces nouveautés nécessitent de grandes modifications de la méthode. Trois arrêtés du 31 mars 2021 (JO n° 0087 du 13/04/21) apportent les éléments techniques et s'adressent principalement aux diagnostiqueurs. Le premier concerne le contenu, les modalités d'établissement, et la nouvelle présentation du DPE. Le second traite de la méthode de calcul conventionnelle, des logiciels d'établissement des DPE et des modalités de transmission des DPE à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. Le dernier arrêté modifie et met à jour les arrêtés relatifs aux DPE datant de 2006 et 2007.

Le logiciel de calcul va être beaucoup plus fourni, les diagnostiqueurs vont pouvoir sélectionner les matériaux plus précisément (composant des murs, isolant…). Ces critères essentiels à un DPE plus fiable supposent de connaître le type précis de construction. A défaut de connaissance ou de visibilité, il faudra se fier aux règles de l'art en vigueur à la construction, à la rénovation, aux informations du propriétaire, à des appareils calculant la résistance thermique.



Nouvelle fiche récapitulative du DPE

Adresse, type de bien, année de construction, surface habitable

Performance énergétique : double-seuils
La nouvelle échelle de performance énergétique de A à G prend en compte la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre CO_2

Estimation des coûts annuels de l'énergie pour 5 usages : chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires
Détail dans le contenu du DPE et des recommandations pour mieux maîtriser la consommation d'énergie

Modèle fiche récapitulative DPE, Annexe arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine.

Le diagnostic de performance énergétique

DPE À FOURNIR POUR UNE LOCATION

L'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 répond à plusieurs interrogations. Le DPE doit être annexé au contrat de location par le bailleur au même titre que les autres diagnostics obligatoires lors d'une mise en location. Le DPE peut être transmis par voie dématérialisée sauf si le locataire s'y oppose.
Il doit être tenu à la disposition des candidats locataires, soit présenté lors des visites, soit envoyé par mail au candidat locataire.

DPE À FOURNIR POUR UNE VENTE

L'article L271-4 du CCH prévoit que le DPE, fourni par le vendeur, « *est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente* ». La performance énergétique devant figurer sur l'annonce de vente, le DPE peut être fourni bien en amont de l'acte authentique même si le texte ne l'impose pas.
Une question se pose lors de la vente de parts de société civile immobilière : faut-il fournir le DPE ? La loi ne l'impose pas car il ne s'agit pas d'un acte de vente immobilière, le patrimoine reste celui de la SCI. Cependant l'acquéreur de parts pourrait en faire une condition de l'achat.

DURÉE DE VALIDITÉ DES DPE RÉALISÉS JUSQU'AU 30 JUIN 2021

En raison de la nouvelle méthode d'élaboration du DPE, la durée de validité des DPE dits anciens est réduite (décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020).
Date limite de validité à compter du 1er juillet 2021 :
- DPE réalisé entre le 01/01/13 et le 31/12/17 : 31/12/22 ;
- DPE réalisé entre le 01/01/18 et le 30/06/21 : 31/12/24.

Pour tout nouveau contrat de location, il faudra détenir un DPE conforme suivant les dates ci-dessus.

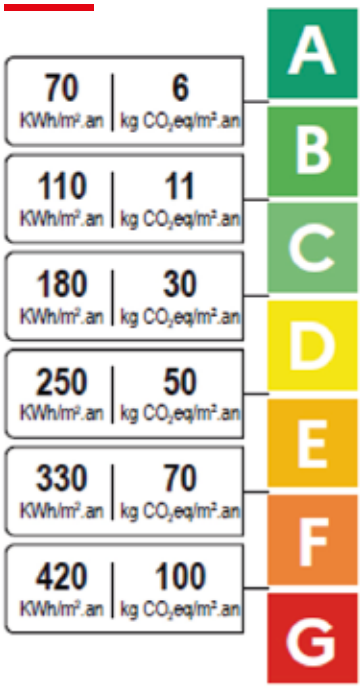
ANNONCES DE VENTE ET DE LOCATION

Les petites annonces immobilières vont avoir des obligations d'information renforcées d'affichage (décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 - Voir 25 millions de propriétaire n° 548 février 2021 p.34).

COÛT DU DPE

Le tarif du DPE est non réglementé, il dépend de la surface du logement, d'une éventuelle décote s'il est fait dans le cadre d'un ensemble de diagnostics et enfin des nouvelles modalités de réalisation. Le nouveau DPE va être plus long à établir et s'il nécessite des appareils de mesure supplémentaires, son coût en sera inévitablement impacté. Rappelons que le bailleur qui déclare ses revenus locatifs au réel peut le déduire.

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique



L'échelle énergétique est modifiée

AVANT (énergie finale) / APRÈS (énergie primaire) en kWh/m²/an :

A : inférieur à 50	/ A : inférieur à 70
B : 51 à 90	/ B : 70 à 109
C : 91 à 150	/ C : 110 à 179
D : 151 à 230	/ D : 180 à 249
E : 231 à 330	/ E : 250 à 329
F : 331 à 450	/ F : 330 à 419
G : supérieur à 450	/ G : supérieur à 420

Passoires énergétiques

Logement ayant une consommation énergétique supérieure à un certain seuil interdit à la location pour indécence sauf exception.
En 2023 : 450KWh/m²/an d'énergie finale
En 2025 : 420 KWh/m²/an d'énergie primaire (classe G nouveau DPE)
En 2028 : 330 KWh/m²/an d'énergie primaire (classes F et G nouveau DPE)

PETITES ANNONCES

ACHAT / VENTE IMMEUBLES DE RAPPORT

MONTLUCON. (03) à vendre bel immeuble de rapport situé au cœur du centre-ville. Cette résidence est composée de 10 appartements tous meublés et entièrement équipés (LMP ou LMNP) tous sont entièrement refaits à neuf et équipé de cuisines américaines. Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium en double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucuns travaux à prévoir ! Très bonne rentabilité. Prix de vente 621.000€ ; (rentabilité environ 9 %) Informations et visite au : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

MONTLUCON. (03) IMMEUBLE à vendre hyper centre-ville. Cette résidence est composée de 8 appartements (studio/F2/F3) tous loués meublés et équipés, et un grand local professionnel de 130 m² L'immeuble est situé au cœur du centre-ville de MONTLUCON avec vue sur les rives et les jardins du Cher. Aucun travaux à prévoir ! Prix de vente 612 000€ Informations et visite au : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

POUR INVESTISSEUR, Particulier VEND ARRAS CENTRE (62000) dans résidence de standing avec concierge, APPART. TYPE II 51m², 2e étage ascenseur, CAVE, PARKING PRIVE avec jardin agrément – DPE E. Prix 110.00€. Tél. : 03 21 70 65 52 ou /06 77 68 91 59

ROUBAIX-IMMEUBLE reconditionné et mis aux normes. A vendre 5 LOTS - Grand studio - 2F2- 1F3- LOCAL COUR CAVE 33 m². Compteurs individuels - Interphones - garage 2 roues. Prix 335.000 €. Tél. : 06 09 63 54 38.

LILLE VAUBAN Propriétaire-bailleur VEND au centre des grande écoles, IMMEUBLE DE RAPPORT 8 LOTS 290 m² 2 studios - 5F2 - commerces, compteurs individuels, vmc). Prix 3 250€/m² . Tél. 06 09 63 54 38.

VENTES OFFRES

TOULOUSE – Appartement T3 66 m²- rez-de-jardin dans copropriété récente et sécurisée. Vaste séjour lumineux avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse et son jardin en intérieur de copropriété, deux chambres avec placard, salle de bains et WC séparé, place de parking en sous-sol. A 4 minutes à pied du métro, commerces, vendu loué. Tél. : 06 34 16 73 36

A 10 minutes à pieds du centre ville, PARTICULER direct à PARTICULIER VEND magnifique 3 pièces à VENCE (Alpes-Maritimes) entièrement rénové de 83,59m² (hors terrasses et hors placards. Vue mer et montagne, comprenant 2 terrasses, placards. Prix 495.000€. Options, une cave dans la copropriété, équipé d'étagères, possibilité d'une autre cave, un emplacement de parking privé dans copropriété. En face de la résidence un garage fermé. Tél. : 04 92 09 82 52 hors repas. Laisser message.

RARE VERCORS (38)- Bâtisse saine xixe expo.S/O, classée au patrimoine- label remarquable. Habitation 360m² sur 3 niveaux. Terrain 6000m². Gîte et évènement ponctuel. Revenus locatifs. Grand potentiel- Nature protégée. Contact 06 88 72 09 90.

PARTICULIER VEND NICE CENTRE/PORT- ¾ pièces calme, traversant 85m² 1er étage. Terrasse 20m² sur jardin, cave parking, toutes commodités. BUS TRAM. PROF.LIBERALE possible, idéal KINE, MDECIN, etc... Prix 380.000€. Tel : 06 89 34 50 78

AUTRES LOCATIONS

LECTOURE (32700)– LOUE 2 T2- Tout confort + terrasse + jardin. Secteur Marquisat. Tél. : 05 62 28 29 36.

LOCAUX COMMERCIAUX OU INDUSTRIELS

A VENDRE OU A ECHANGER contre Bien Immobilier de Rapport de préférence : MURS ET FONDS DISCOTHEQUE en activité par même direction depuis 32 ans. 850 m² - 3 salles, parking- 1 ha 2 terrasses – 1 grange (possibilité faire logement) situé Nord Sarthe (72). - Tél. : 06 19 52 10 11.

Vends, BALMA, 31130, dans espace entreprises, un lot indépendant de 375 m² de bureaux avec 3 accès, RDC 148 m² et étage 257 m² - bureaux cloisonnés et climatisés – Accès PMR au RDC – 29 places de parking - Accès rocade facile + bus - Contact : 06.21.24.62.31

DIVERS

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises. Tél. : 01 55 90 65 37/ 06 68 02 00 06. E-mail : contact@gmat-courtage.fr – site internet : http://www.gmat-courtage.fr.

EXPERT IMMOBILIER en valeur vénale, agréé par le C.N.E. n° 101833. Expertise vos biens (en région parisienne), pour ISF, donations, successions, séparations, etc.Vous accompagne pour un achat immobilier avec une double compétence : - Estimation des travaux (30 ans d'expérience dans la rénovation de l'habitat) - Expertise vénale. Un avis complètement indépendant pour des arguments de négociation. Jean-Yves REYNAUD. 01 48 71 92 11 ou 06 60 29 06 36 jeanyves.reynaud@free.fr – site internet : https://www.expert-immo-reynaud.fr

RECHERCHE POUR LE COMPTE DE 800 INVESTISSEURS (foncières, scpi, sci, fonds de pensions français et étrangers, investisseurs privés....) des immeubles de rapport, des murs de boutique, des opérations de marchands de biens. Contact : 06 52 15 65 75. Mail : yazid@lexpertdesmursco.fr

MARSEILLE – BROCANTE DEBARRAS de la cave au Grenier, achat-vente de tout objet ancien, devis gratuit après visite, succession. Tél. : 06 09 66 15 09. Mil. marseillebrocante@gmail.com.

Comment passer votre annonce ?

☐ Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**

☐ 2 passages pour **40 € TTC**

Merci de nous faire parvenir votre annonce au plus tard le 10 de chaque mois pour une parution dans le numéro du mois suivant

Pour toute annonce supérieure à 5 lignes, merci de nous consulter au 01 44 11 32 40. Merci d'adresser ce texte à :

25 millions de Propriétaires - 11, quai Anatole-France - 75007 Paris

Merci de cocher la rubrique dans laquelle vous souhaitez faire paraître votre annonce :

☐ Ventes offres ☐ Achats ventes immeubles de rapport ☐ Locaux commerciaux ou industriels

☐ Locations saisonnières ☐ Autres locations ☐ Terrains ☐ Viagers ☐ Divers

_____

_____

_____

_____

_____

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____

Signature :

• déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur,

• prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter la lettre correspondant au classement énergétique du bien.

Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 4e T 2020 = 1795		INSEE 100 au 4e T 1953	LES VARIATIONS (en %) Annuelles	Trien-nales	Sur 9 ans
2012	1er trimestre	1617	+4,05	+7,58	+36,69
	2e trimestre	1666	+4,58	+11,21	+38,60
	3e trimestre	1648	+1,48	+9,72	+36,99
	4e trimestre	1639	+0,06	+8,76	+35,01
2013	1er trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
	2e trimestre	1637	- 1,74	+7,91	+29,20
	3e trimestre	1612	- 2,18	+6,05	+26,73
	4e trimestre	1615	- 1,46	+5,35	+27,27
2014	1er trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2e trimestre	1621	- 0,98	+1,76	+27,04
	3e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4e trimestre	1625	+0,62	- 0,79	+22,00
2015	1er trimestre	1632	- 0,97	+0,93	+19,82
	2e trimestre	1614	- 0,43	- 3,12	+18,16
	3e trimestre	1608	- 1,17	- 2,43	+16,44
	4e trimestre	1629	+0,25	- 0,61	+15,86
2016	1er trimestre	1615	- 1,04	- 1,88	+16,61
	2e trimestre	1622	+0,50	- 0,91	+13,03
	3e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4e trimestre	1 645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1er trimestre	1 650	+2,17	+0,12	+10,22
	2e trimestre	1 664	+2,59	+2,65	+6,53
	3e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1er trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1er trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1er trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4e trimestre	1795*	+1,47	+7,68	+9,58

* Parution Insee 19/03/2021

IMPORTANT : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

Champ d'application : toutes les activités commerciales, y compris celles exercées par les artisans, peuvent bénéficier de l'ILC. Sont en revanche exclues du champ d'application les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles.

ILC 4e T 2020 = 115,79		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008 ILC	Variation annuelle
2015	2e trimestre	108,38	- 0,11 %
	3e trimestre	108,38	- 0,13 %
	4e trimestre	108,41	- 0,06 %
2016	1er trimestre	108,40	+ 0,07 %
	2e trimestre	108,40	+ 0,02 %
	3e trimestre	108,56	+ 0,17 %
	4e trimestre	108,91	+ 0,46 %
2017	1er trimestre	109,46	+ 0,98 %
	2e trimestre	110,00	+ 1,48 %
	3e trimestre	110,78	+ 2,04 %
	4e trimestre	111,33	+ 2,22 %

ILC 4e T 2020 = 115,79		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008 ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1er trimestre	111,87	+ 2,20 %	+ 3,28 %	+ 8,90 %
	2e trimestre	112,59	+ 2,35 %	+ 3,88 %	+ 10,33 %
	3e trimestre	113,45	+ 2,41 %	+ 4,68 %	+ 12,09 %
	4e trimestre	114,06	+ 2,45 %	+ 5,21 %	+ 12,85 %
2019	1er trimestre	114,64	+ 2,48 %	+ 5,76 %	+ 13,10 %
	2e trimestre	115,21	+ 2,33 %	+ 6,28 %	+ 13,14 %
	3e trimestre	115,60	+ 1,90 %	+ 6,48 %	+ 12,93 %
	4e trimestre	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %
2020	1er trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2e trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3e trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4e trimestre	115,79*	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %

* Parution Insee 19/03/2021

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Champ d'application : activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts), activités industrielles, activités des professions libérales.

ILAT 4e T 2020 = 114,06		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010 ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1er trimestre	111,45	+ 1,86 %	+ 3,49 %	+ 10,38 %
	2e trimestre	112,01	+ 1,93 %	+ 3,85 %	+ 11,46 %
	3e trimestre	112,74	+ 2,16 %	+ 4,41 %	+ 12,90 %
	4e trimestre	113,30	+ 2,18 %	+ 4,75 %	+ 13,57 %
2019	1er trimestre	113,88	+ 2,18 %	+ 5,25 %	+ 13,88 %
	2e trimestre	114,47	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
	3e trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4e trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2020	1er trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4e trimestre	114,06*	-1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %

* Parution Insee 19/03/2021

Indice de référence des loyers - IRL « nouvelle version »

POUR L'INDEXATION DES LOYERS D'HABITATION À COMPTER DU 10 FÉVRIER 2008

Cet indice concerne les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire essentiellement les locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale), les locations meublées, les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (article L. 411-11 du Code rural) et les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984). Cet indice est publié chaque trimestre par l'Insee.

IRL 1er T 2021 = 130,69

	1er TRIMESTRE		2e TRIMESTRE		3e TRIMESTRE		4e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+0,20%
2021	130,69*	+ 0,09 %						

* Parution Insee 15/04/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER OU EMPLOYÉ, BASE 2015)

Indice mensuel des prix 04/2021 = 104,70

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70								

* En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 01/2021 = 114,4

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,00	112,2	112,3	112,9	113,2	113,6
2021	114,4											

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

Depuis le 1er juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FFB ne publie plus qu'une seule valeur, prenant en compte l'incidence de ce versement. Le cœfficient de raccordement avec valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

2018	4e T	988,2
2019	1er T	993,5
	2e T	994,5
	3e T	994,2
	4e T	994,3
2020	1er T	995,1
	2e T	995,2
	3e T	996,8
	4e T	1000,5
2021	1er T	1022,3

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 21 décembre 2020 (JO du 26 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1er semestre 2021, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas.
Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels).
Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule : montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours.

Débiteur	Créancier	Type de taux
Particulier	Particulier	3,14 %
Professionnel	Particulier	3,14 %
Professionnel	Professionnel	0,79 %
Particulier	Professionnel	0,79 %

Particulier : personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels.
Professionnel : tous les autres cas.

Salaires et divers : nouveau calcul du salaire brut des salariés de la branche des gardiens et employés d'immeubles.

© Simon Coste

Depuis la publication des avenants 88, 88 bis et 92 (J.O. du 6 mai 2017), le salaire brut conventionnel se calcule de la manière suivante (applicable depuis la paye de juin 2017) :

(coefficient hiérarchique X valeur du point) + valeur fixe.

Ce calcul tient compte de la pesée des postes effectuée par le syndic de l'immeuble dont dépendent les salariés, pesée qui devait être effectuée pour fin février 2016.

Cette pesée des postes de travail plus proche de la réalité a défini un nouveau coefficient hiérarchique pour les salariés. Les nouveaux coefficients hiérarchiques s'échelonnent de 580 à 705. Ces deux valeurs sont théoriques, le premier niveau réel de la nouvelle classification étant de 583 (soit quatre échelons « a » et un échelon « b » généralement en « technicité »).

Une fois le nouveau coefficient hiérarchique défini, il y a lieu de le multiplier par la valeur du point qui correspond à sa catégorie.

Depuis la publication au Journal Officiel, le 22 juillet 2020, de l'avenant 100, les valeurs sont :

- **Catégorie A (employé d'immeuble - temps de travail en heures) : 1,3266 €.**
- **Catégorie B (gardien d'immeuble - grille de travail en UV) : 1,5567 €.**

Enfin, à ce premier calcul, il y a lieu d'ajouter la **valeur fixe conventionnelle de 770 €** (avenant 100).

Cet avenant salaire prévoit la rétroactivité de l'augmentation des salaires au 1er avril 2020.

- **Salaire en nature logement (au m²) :**

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €.

Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 71,20 € si une seule pièce (ou 38,10 € par pièce si plusieurs pièces).

- **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :**

0,1605 € le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1er janvier 2020.

- **Prime de tri sélectif** : l'avenant 100 a rappelé les modalités d'attribution et de rétribution de la prime de tri sélectif. En effet certaines communes ont développé ce tri en multipliant les bacs de collecte. Il a donc été rappelé que la prime n'est pas attribuée en fonction du nombre de bacs mais bien en fonction de l'activité générale que constitue la collecte sélective. Il a également été rappelé que conventionnellement (à l'exception des Alpes Maritimes où un avenant départemental impose le paiement de la prime de tri sélectif aux employés de cat. A) cette prime n'est pas due aux salariés de catégorie A.

Le montant de la prime a été revalorisé de la manière suivante : **1,15 € brut par lot principal** avec un **minimum de 23 €** et un **maximum de 184 €**.

- **Astreinte de nuit** : 155 €
- **Plafond de sécurité sociale année 2021** : 3 428 €.

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1er AVRIL 2021 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 26 MARS 2021

	Taux effectifs pratiqués au 1er T 2021 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er avril 2021
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• **Prêts à taux variable**	1,90 %	2,53 %
• **Prêts relais**	2,29 %	3,05 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• **Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €***	15,80 %	21,07 %
• **Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €***	7,43 %	9,91 %
• **Prêts d'un montant > à 6 000 €***	3,92 %	5,23 %

* Pour apprécier le caractère usuraire du taux effectif global d'un découvert en compte ou d'un prêt permanent, le montant à prendre en considération est celui du crédit effectivement utilisé.

DENIS LAPÔTRE

https:// www.vigieassurances.fr/

PARTENAIRE NATIONAL DE L'UNPI

Intervenant auprès de votre chambre syndicale

NOS DOMAINES D'INTERVENTION

HABITATION

Maison-Appartement
Local commercial
Bâtiment industriel

IMMEUBLE – 1€ le m²

Pno/Loi Alur à partir de 60€

Copropriétaire - Propriétaire
Syndic immobilier

Taux préférentiel à 2.30%

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

- ✓ Loyers impayés pour votre locataire déjà mis en place OU à venir.
- ✓ Dégradations locatives
- ✓ Pas de délai de carence

PROTECTION JURIDIQUE

Propriétaire bailleur - 40€/lot

Appartement-Maison
Local commercial

ASSURANCE PRET

Renégociation ou futur projet

VOS INTERLOCUTEURS

Marie-José ROBERT
03.25.82.66.68
mjrobert@agence.generali.fr

06.83.34.38.89
dlapotre@agence.generali.fr

Audrey LAPÔTRE
03.25.82.66.67
alapotre@agence.generali.fr

POUR LA **SÉCURITÉ** DE VOTRE **COPROPRIÉTÉ**, **URMET** EST LÀ !

Interphone sans fil,
clavier codé, caméra...
Choisissez la qualité Urmet.

NOUVEAU

PERSONNALISEZ VOS BADGES ET TÉLÉCOMMANDES avec le numéro du syndic ou d'un service d'urgence ou le logo de la copropriété.

STOP COPIE
VIGIK

BESOIN D'UN CONSEIL,
D'UN DEVIS CONTACTER
LE **01 55 85 84 00** CHOIX 1

urmet
FRANCE
www.urmet.fr