

Votre patrimoine

La lettre d'information des agents immobiliers, syndics et gérants de la FNAIM du Grand Paris

L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS : OÙ EN EST-ON ?

Nous vous l'avions indiqué dans la Lettre n°67 : après l'annulation de l'encadrement des loyers sur Paris en 2017, la loi ELAN a réintégré ce dispositif dans la loi de 1989 et l'a modifié pour tenir compte des motifs d'annulation du juge administratif.

Un décret d'application devait venir préciser les conditions d'application de ce dispositif, ce qui est chose faite pour Paris (Décret n°2019-315 du 12 avril 2019). La commune a fixé le périmètre sur lequel le dispositif d'encadrement devra s'appliquer, soit à l'intégralité de son territoire.

Enfin, le préfet d'Ile-de-France a signé le 28 mai dernier, l'arrêté qui fixe, pour les locations nues et pour les locations meublées, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au m² de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique. Ces dispositions entreront en vigueur le 1er juillet 2019. Nous les détaillerons dans le prochain numéro de la Lettre.

Rappelons toutefois que si le bail ne respecte pas les plafonds de loyer, la loi ELAN permet d'appliquer une amende à l'encontre du bailleur (5 000 € maximum pour une personne physique et 15 000 € maximum pour une personne morale). En outre, le locataire sera fondé à demander une diminution de loyer.

LE NOUVEAU DISPOSITIF D'AIDE FISCALE DENORMANDIE

Pour rappel (lettre n°68), la loi de finances pour 2019 a étendu, sous certaines conditions, le bénéfice de l'investissement locatif PINEL pour des biens rénovés situés dans une des 222 villes du « plan Action Cœur de ville », mais aussi dans certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT). Nous vous invitons à consulter la liste des communes éligibles sur le site du Ministère de la Cohésion des Territoires.

Ce dispositif, appelé « Denormandie », permet à un propriétaire bailleur de bénéficier d'une défiscalisation :

- lorsqu'il réalise ou a réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation sur un logement ancien,
- ou lorsqu'il réalise ou a réalisé des travaux de transformation en habitation sur un local initialement affecté à un autre usage.

Les biens doivent être situés dans des centres villes dont l'habitat a un besoin marqué de réhabilitation. Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. La réduction porte sur l'ensemble de l'acquisition (foncier + travaux).

Les conditions d'application du dispositif sont exposées :

- dans un décret (n°2019-232, 26 mars 2019) définissant la liste des travaux éligibles, le niveau de performance énergétique exigé et les obligations déclaratives spécifiques pour les logements situés dans les communes éligibles.
- et deux arrêtés du même jour précisant les conditions de performance énergétique et les communes éligibles.

Les travaux de rénovation s'entendent de tous travaux ayant pour objet la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables, la réalisation d'économies d'énergie pour ces surfaces ainsi que la création de surfaces habitables à partir de l'aménagement des surfaces annexes (combles accessibles et garages en habitat individuel). Sont exclus les travaux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément.

Le logement, après la réalisation des travaux, devra atteindre un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil de 331 kWhEP/m²/an (seuil E de l'étiquette énergie logement) :

- soit par une diminution de la consommation conventionnelle en énergie primaire d'au moins 30 % (ou 20 % pour les logements en immeuble soumis au statut de la copropriété) ;
- soit par la réalisation de deux actions d'amélioration (par exemple : isolation thermique des toitures, des murs donnant sur l'extérieur, des parois vitrées, ... cf. arrêté du 3 mai 2007).

Le contribuable devra joindre à sa déclaration de revenus une note récapitulant les travaux réalisés ainsi que leur montant et devra justifier le respect du seuil de performance énergétique par la fourniture d'une évaluation énergétique réalisée par un diagnostiqueur immobilier.

Il devra également produire les factures des entreprises ayant réalisé des travaux.

COPROPRIÉTÉ

→ Dans quelle mesure un membre du conseil syndical pourra-t-il voir sa responsabilité engagée par un autre copropriétaire ?
Cass. 3^{ème} civ. 29 novembre 2018, n° 17-27766

Un président du conseil syndical s'est vu assigné par une copropriétaire en condamnation au paiement de dommages et intérêts au regard des diverses fautes dans l'exercice de son mandat. La Cour d'appel et la Cour de cassation rejettent la demande de la copropriétaire.

Les juges rappellent que l'action en responsabilité délictuelle formée par un tiers à l'encontre d'un membre du conseil syndical et fondée sur un manquement contractuel, s'exerce dans les limites prévues par l'article 1992 du code civil en vertu duquel : « La responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire ».

Les négligences évoquées ne constituaient pas en soi, en l'absence de collusion frauduleuse démontrée entre le syndic et le président ou un membre du conseil syndical, une faute suffisamment grave pour engager la responsabilité du président ou du membre du conseil syndical.

Cette jurisprudence est ici favorable au membre du conseil syndical qui a commis une faute. Néanmoins, celui-ci pourra voir sa responsabilité engagée en cas de faute grave. La commission relative à la copropriété préconisait à ce titre de souscrire une assurance de l'immeuble qui couvre ce risque. Nous vous invitons à vérifier vos contrats afin de l'inclure si ce n'est pas déjà prévu. Veuillez noter toutefois que l'offre multirisque immeuble proposée par GALIAN comprend une assurance responsabilité civile du conseil syndical.

GÉRANCE LOCATIVE

→ Le locataire qui ne justifie pas, lors de l'envoi de son congé au bailleur, de son motif de préavis réduit, peut-il tout de même bénéficier du délai réduit à un mois prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ?

Cass. 3^{ème} civ. 11 avril 2019, n° 18-14256

La loi ALUR du 24 mars 2014 a ajouté dans l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 de nouveaux motifs de préavis réduit et a précisé que le locataire qui souhaite bénéficier d'une réduction de son préavis doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai applicable à ce congé est de trois mois.

La Cour de cassation est venue sanctionner une locataire dont le congé ne comprenait pas le justificatif imposé par la loi. En l'espèce, cette dernière avait notifié à son bailleur un congé avec un délai de préavis d'un mois et l'avait ensuite assigné devant la juridiction de proximité en restitution du dépôt de garantie. Le propriétaire avait de son côté sollicité l'application d'un délai de préavis de 3 mois.

La juridiction de proximité condamne le bailleur au motif que le préavis réduit ne pouvait pas être contesté quand bien même le justificatif fourni avait été remis tardivement.

La Cour de cassation, saisie par le bailleur, casse et annule ce jugement. Faute pour le locataire qui souhaite bénéficier d'un délai de préavis réduit de préciser le motif invoqué et d'en justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé, le délai de préavis applicable à ce congé est de 3 mois.

TRANSACTION

→ Notification du délai de rétractation et obligation de vérification de l'agent immobilier
Cass. 3^{ème} civ., 21 mars 2019, n° 18-10.772

Dans le cadre d'un compromis de vente, la notification du délai de rétractation à des époux acquéreurs doit être effectuée à chacun d'eux. L'agence immobilière mandatée pour la vente a donc envoyé par deux LRAR l'avant-contrat à des époux acquéreurs. Toutefois, seul le mari a réceptionné les lettres et a signé à la place de son épouse, sans avoir de délégation de pouvoir.

La Cour de cassation précise que la notification du délai de rétractation n'est régulière que si la lettre est remise à son destinataire ou à un représentant muni d'un pouvoir à cet effet. L'époux n'avait donc pas, en l'espèce, signé en qualité de mandataire de son épouse et, par conséquent, le délai de rétractation n'avait pas couru à son égard.

En outre, elle condamne l'agent immobilier, qui aurait dû vérifier les signatures apposées sur les avis de réception. En effet, il lui incombait « de vérifier la sincérité, au moins apparente, de la signature figurant sur l'avis de réception de la lettre recommandée adressée aux acquéreurs ».

Le contrat PMI - Porte et Maintenance Incluses

Il s'agit d'un contrat de location (sur 5 ou 8 ans), destiné aux résidences et immeubles d'habitation de 2 logements à 300 logements, qui s'adapte aux contraintes des résidences :

- Installation d'une porte de parking ou d'un portail automatique de fabrication française et conforme à la norme EN13241
- Evacuation de l'ancienne porte. Mise en décharge et recyclage
- Contrat de maintenance conforme à l'arrêté du 12 novembre 1990 pour les bâtiments d'habitation, soit 2 visites d'entretien par an
- Interventions illimitées 7j/7 et 24h/24
- Remplacement illimité des pièces sous 8h (garantie de tout l'équipement, pièces et main d'œuvre) dans le cadre du fonctionnement normal

LES OPTIONS POSSIBLES :

PMI+ : La réparation et le remplacement des pièces suite à un acte de vandalisme.

FERMACCES GSM : mise en place d'un récepteur (gestion en temps réel) et fourniture d'une télécommande par logement, garantie toute la durée du contrat

LES AVANTAGES PMI :

- La garantie des pièces durant toute la durée du contrat
- Un abonnement partiellement ou totalement inclus dans les charges locatives
- Le partage des coûts de location en cas de déménagement
- L'assurance d'un fonctionnement sans interruption

Contact : commercial@fermatic.fr / 01 34 78 55 40

FORMATIONS PROPOSÉES

PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations gratuites animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h30 à 20h30 à :

Hôtel AMPÈRE - 102 avenue de Villiers - 75017 Paris

Métro ligne 3 : Pereire - RER C : Pereire-Levallois

Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

Le calendrier

DATES	THÈMES	INTERVENANTS
18/06/2019	Conseil syndical, syndic, un bon partenariat	Lydia BARBET - Olivier PRINCIVALLE Joseph TORRES
9/07/2019	Les syndics répondent à vos questions	Isabelle FOURNIER - Bruno MOUROT Hervé RUGO

Pour vous inscrire, contactez : Secrétariat du Pôle Juridique
Tél : 01 40 53 73 50 - Mail : cdespres@fnaimgrandparis.com

LES INDICES

IRL 1er trimestre 2019 : 129,38

Variation annuelle : + 1,70 %
Parution JO du 11 avril 2019

ICC 4ème trimestre 2018 : 1 703

Variation annuelle : + 2,2 %
Parution JO du 22 mars 2019

ILC 4ème trimestre 2018 : 114,06

Variation annuelle : + 2,5 %
Parution JO du 22 mars 2019

ILAT 4ème trimestre 2018 : 113,30

Variation annuelle : + 2,2 %
Parution JO du 22 mars 2019