

Votre patrimoine

ATTENTION ! NOUVEL ENCADREMENT DES LOYERS POUR LE TERRITOIRE DE LA PLAINE COMMUNE

Déjà mis en place à Paris et à Lille, le dispositif d'encadrement des loyers concerne depuis le 1er juin l'établissement public territorial Plaine Commune qui est situé en Seine-Saint-Denis et qui rassemble 9 villes à la frontière nord de Paris : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Pour rappel, la loi ELAN du 23 novembre 2018 permet d'encadrer les loyers, dans certaines communes, à titre expérimental. Néanmoins ce dispositif nécessite la parution d'un décret et d'un arrêté.

Afin de limiter les augmentations de loyers liées au Grand Paris et aux prochains jeux olympiques de 2024 à Paris, un décret n° 2020-1619 du 17 décembre 2020 met en place un encadrement des loyers sur les 9 villes de l'établissement public territorial de Plaine Commune.

Un arrêté préfectoral n°IDF-2021-04-01-00041 pris par le Préfet de la région d'Île-de-France et le Préfet de Paris a été publié le 8 avril dernier.

Pour consulter les loyers de référence (prix au m²) applicables : cliquez ici

LE SYNDIC PEUT-IL METTRE DANS LA MÊME RÉOLUTION LE VOTE DES TRAVAUX ET DE SES HONORAIRES ?

Depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, un nouvel article 18-1 A a été intégré à la loi du 10 juillet 1965 et prévoit qu'en cas de vote de travaux hors budget prévisionnel, ces derniers peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La question s'est alors posée de savoir si ces honoraires doivent faire l'objet d'un projet de résolution différent de celui des travaux concernés.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 28 janvier 2021 (n°19-22681), vient de répondre par la négative.

Dans cette espèce, un copropriétaire demandait l'annulation de deux résolutions au motif que chaque résolution votée par l'assemblée générale ne peut avoir qu'un seul objet. Les deux résolutions en question comprenaient pour chacune la désignation de l'entreprise chargée de réaliser des travaux, ainsi que l'architecte devant les diriger, les honoraires de celui-ci, la souscription d'une assurance dommages-ouvrage et enfin la détermination des honoraires du syndic et le calendrier des appels de fonds. Selon ce copropriétaire, ces résolutions, prises chacune sous un vote unique, renfermaient plusieurs décisions distinctes et dissociables.

La Cour de cassation va rejeter cette demande d'annulation en retenant « que les éléments de décision supplémentaires relatifs à la désignation de l'architecte, au montant de ses honoraires et à l'assurance dommages-ouvrage n'entraînaient pas à eux seuls la nécessité de délibérations distinctes et que le calendrier des appels de fonds et l'acceptation des honoraires du syndic avaient le même objet que les travaux ou leur étaient nécessairement liés ». Elle en déduit, comme l'avait fait la Cour d'appel, que ces questions étaient indissociables et avaient pu faire l'objet d'un vote unique.

A la lecture de cet arrêt, **les décisions relatives aux travaux et à la fixation des honoraires du syndic sont considérées comme indissociables et peuvent donc faire l'objet d'une seule résolution.**

MAPRIMERÉNOV' : LA NOUVELLE PRIME SUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ACCESSIBLE À TOUS LES PROPRIÉTAIRES AINSI QU'ÀUX COPROPRIÉTÉS

Depuis le 1er janvier 2021, la prime de transition énergétique a pris définitivement la place du CITE (Crédit d'impôt pour la transition énergétique). **Cette aide financière s'adresse à tous les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, sans conditions de revenus, ainsi qu'aux copropriétés pour les travaux dans les parties communes.** Elle est cependant calculée en fonction des revenus du foyer et du gain énergétique résultant des travaux. Cette prime, appelée MaPrimeRénov', peut se cumuler avec les aides versées au titre des certificats d'économies d'énergie (CEE), les aides des collectivités locales et celles d'Action logement.

Quid pour les copropriétés ?

MaPrimeRénov' est accessible à l'ensemble des copropriétés et a pour but de simplifier le financement des travaux grâce à une seule aide collective. Elle est versée au syndicat des copropriétaires, indépendamment des situations individuelles des copropriétaires, occupants comme bailleurs,

Sont éligibles, les copropriétés :

- Souhaitant lancer des travaux de rénovation globale garantissant plus de 35% de gains énergétiques après travaux,
- Composées d'au moins 75% de lots d'habitation principale,
- Immatriculées au registre national des copropriétés

Documents utiles

MaPrimeRénov'

- Le Guide MaPrimeRénov' : cliquez ici
- Foire Aux Questions des professionnels : cliquez ici

MaPrimeRénov' Copropriété

- Présentation générale et exemples : cliquez ici
- Foire Aux Questions pour les professionnels : cliquez ici

Liens utiles :

- Pour déposer une demande d'aide : www.maprimerenov.gouv.fr
- Pour se faire accompagner dans son projet : www.faire.gouv.fr

LE NOUVEAU DPE (DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE)

Après la publication de deux décrets le 18 décembre 2020 relatifs à la durée de validité des DPE et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers, trois arrêtés en date du 31 mars 2021 sont venus compléter les dispositions propres au diagnostic de performance énergétique (DPE) en France métropolitaine. Le dispositif du nouveau DPE est complet et pourra donc recevoir application à compter du 1er juillet 2021.

Via ces textes, le DPE change avec pour objectif de devenir :

- Un outil plus pratique et compréhensible faisant apparaître notamment :
 - Le montant théorique des factures énergétiques,
 - Le détail des déperditions thermiques,
 - L'état de l'isolation du logement, du système de ventilation,
 - Un indicateur sur le confort d'été pour prendre en compte de futurs épisodes caniculaires,
 - Des recommandations de travaux et coûts associés.
- Un outil plus fiable : les données prennent désormais en compte les nouveaux usages, équipements et conditions météorologiques (dont l'effet du vent sur les murs extérieurs...),
- Un outil juridique à part entière : le DPE est désormais opposable comme les autres diagnostics du bâtiment.

Les nouveaux DPE auront une période de validité de 10 ans. Cependant, à titre transitoire :

- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront valides jusqu'au 31 décembre 2022
- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 seront valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Quelle conséquence pour l'affichage obligatoire dans les annonces immobilières ?

- Au 1er juillet 2021 : La classe énergie mais aussi la classe climat devront y figurer
- Au 1er janvier 2022 :
 - Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, les annonces devront comporter une indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles d'énergie pour un usage standard en précisant l'année de référence des prix utilisés pour établir cette estimation,
 - Pour les biens à usage d'habitation énergivores (classés F ou G), la mention « Logement à consommation énergétique excessive » devra figurer dans les annonces.

Pour en savoir plus :

- Pour les professionnels de l'immobilier, la FNAIM a mis en place deux fiches pratiques disponibles sur l'extranet (Documents pratiques/ Diagnostics techniques)
- Pour les particuliers :
 - DPE : nouveau cadre réglementaire, opposabilité et mentions obligatoires des annonces et baux immobiliers par ANIL
 - Dossier de presse du Ministère de la Transition Ecologique

LA VENTE D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE INOCUPÉE EN RAISON D'UN SINISTRE PEUT-ELLE ÊTRE EXONÉRÉE DE L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE ?

Via un rescrit (BOI-RES-000078, 3 déc. 2020), l'Administration fiscale répond par l'affirmative mais indique que, dans ce cas, certaines conditions doivent être respectées :

- Le sinistre doit avoir rendu le bien inhabitable.
- Le bien doit avoir constitué la résidence principale du vendeur jusqu'au jour du sinistre.
- Le vendeur doit accomplir toutes diligences pour reconstruire le bien et conclure une vente définitive dès l'achèvement des travaux.
- Les démarches pour vendre le bien doivent être entreprises avant la fin des travaux.
- Le bien doit demeurer inoccupé jusqu'à la cession.

ACADÉMIE FRANCIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre des formations gratuites sur les thématiques importantes de la copropriété (assemblées générales, travaux, comptabilité, ...) et animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris.

Nous avons organisé une formation gratuite entièrement en visioconférence le 27 avril dernier sur les règles de tenue des AG et sur la maîtrise des charges en copropriété. Vous avez été nombreux à nous rejoindre et nous vous en remercions.

Pour ceux qui ne seraient pas dans notre fichier et qui souhaiteraient être invités au prochain évènement que nous organiserons, vous pouvez nous transmettre votre mail à l'adresse suivante : cdespres@fnaimgrandparis.com.

LES INDICES

IRL - 1er trimestre 2021 : 130,69

Variation annuelle : + 0,09 %
Parution INSEE du 15 avril 2021

ICC - 4ème trimestre 2020 : 1 795

Variation annuelle : + 1,47 %
Parution INSEE du 19 mars 2021

4ème trimestre 2020 : 115,79

Variation annuelle : - 0,32 %
Parution INSEE du 19 mars 2021

ILAT - 4ème trimestre 2020 : 114,06

Variation annuelle : - 1,19 %
Parution INSEE du 19 mars 2021