

Votre patrimoine

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

COVID-19 : LE PASS SANITAIRE EST-IL REQUIS POUR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ ?

Par courrier du 29 juillet dernier, le Ministère chargé du logement a confirmé à la FNAIM que, selon l'article 47-1 du décret du 1er juin 2021, le Pass sanitaire s'applique aux ERP uniquement pour les activités culturelles, sportives, ludiques ou festives et les foires ou salons professionnels qu'ils accueillent, et en aucun cas pour la tenue des AG de copropriété.

Il rappelle en outre que le fait d'exiger le Pass sanitaire là où il n'est pas prévu est puni d'un an d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende (loi n°2021-689 du 31 mai 2021).

DANS LE CADRE D'UNE VENTE PAR ADJUDICATION, QUI DOIT PAYER L'ÉTAT DATÉ : LE COPROPRIÉTAIRE VENDEUR OU L'ADJUDICATAIRE ?

Lors de la vente d'un lot de copropriété, le coût de l'état daté établi par le syndic est supporté par le copropriétaire vendeur.

Mais quand est-il pour les ventes par adjudication ?

En l'espèce, suite à la vente par adjudication des lots d'une copropriété, le syndic sollicite le paiement d'un arriéré de charges et forme opposition au versement des fonds comprenant notamment le coût de l'état daté réalisé par le syndic.

La Cour d'appel condamne l'ancienne propriétaire au paiement de l'état daté mais la Cour de cassation casse cet arrêt d'appel et juge, au visa de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article L322-9 du Code de procédures civiles d'exécution que l'imputation du coût de l'état daté au copropriétaire concerné n'est pas applicable en cas de vente par adjudication d'un lot de copropriété.

En effet, l'article L322-9 dudit code prévoit que «l'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente».

Considérant que le coût de l'état daté fait partie des frais de la vente, ce dernier devra donc être supporté par le bénéficiaire de l'adjudication.

• Cour de cassation, 3ème civ. 20 mai 2021, n°20-15.633

LA LOCATION D'UN SOUPLEX CONTREVIENT-ELLE AUX NORMES DE DÉCENCE ?

La location d'un logement dont une partie est située dans un sous-sol doit remplir certaines conditions pour ne pas être considérée comme indécente.

En effet :

- d'une part, le « décret décence » du 30 janvier 2002 dispose que le logement doit permettre une aération suffisante et que les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation doivent être en bon état et permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements (article 2 du décret).

- d'autre part, le Code de la santé publique énonce une interdiction de mettre à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation (art. L1331-23 du CSP). Les règlements sanitaires départementaux se réfèrent également à cette interdiction.

En l'espèce, la chambre à coucher et la salle de bains du logement étaient situées au sous-sol et ne possédaient aucune ouverture sur l'extérieur ni dispositif d'aération ou de ventilation. Une forte odeur de moisissure et des traces d'humidité, en particulier dans la salle de bains dépourvue de VMC ou de ventilation haute ou basse avaient en outre été constatées. Logiquement, le bailleur a été condamné à indemniser le locataire pour son préjudice (il est à noter que le locataire avait quitté son logement).

LA LOCATION TOURISTIQUE AIRBNB MALMENÉE PAR LES TRIBUNAUX ...

Deux arrêts rendus par le Tribunal Judiciaire de Paris sont venus condamner les locations touristiques saisonnières.

Dans le 1er arrêt (TJ Paris, réf., 12 mai 2021, n°20-56124), ce sont les copropriétaires d'un immeuble haussmannien du 8ème arrondissement qui ont assigné les bailleurs pratiquant de telles locations aux fins de faire cesser l'activité eu égard aux troubles et nuisances générés.

INVITATION GRATUITE

Ne peut être vendue sous peine de poursuite (Art 313-6-2 du Code Pénal)



Salon de la COPROPRIÉTÉ

SALON • CONFÉRENCES • FORMATIONS • CONSULTATIONS D'EXPERTS



3 > 4

NOVEMBRE 2021
PARIS PORTE DE VERSAILLES
PAVILLON 5

Le règlement de copropriété autorisait bien les activités commerciales, mais dans le respect de la tranquillité des occupants et de la destination de l'immeuble.

Selon le tribunal (saisi en l'espèce en référé), les nuisances résultant de la location de lots à des touristes pour de courtes durées constituent des troubles manifestement illicites au regard du RCP qui interdit toute occupation gênante pour les autres copropriétaires. L'activité est donc interdite pour une durée de 6 mois. L'affaire est renvoyée devant les juges du fond seuls compétents pour interpréter le RCP et se prononcer sur une éventuelle interdiction définitive.

Dans le 2ème arrêt (TJ Paris, 1er juillet 2021, n°19/54288), c'est la Ville de Paris qui a obtenu la condamnation de l'intermédiaire, c'est-à-dire de la plateforme AIRBNB. Une amende record de 8.080.000 € (8 000 € par annonce) a été retenue par les juges au motif que les annonces publiées sur sa plateforme ne mentionnent pas le numéro d'enregistrement de la déclaration préalable que le propriétaire du logement doit faire auprès de la commune conformément aux dispositions de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme. En outre il est important, de rappeler que le même article prévoit dans les communes ayant mis en œuvre une procédure d'enregistrement, dont Paris, l'obligation de transmission par les intermédiaires d'information concernant le nombre de jours au cours desquels chaque meublé de tourisme a été loué et de ne plus proposer à la location un logement qui constitue la résidence principale du propriétaire au-delà de 120 jours par an. Le non-respect de ces obligations est sanctionné par une amende maximum de 50.000 € par manquement.

Les intermédiaires intervenant sur le marché de la location de meublés de tourisme doivent donc être particulièrement vigilants quant au respect des obligations prévues par le Code du tourisme et le cas échéant par l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation lorsqu'il est applicable sous peine de devoir supporter de lourdes sanctions.

LORSQUE LE BAILLEUR PERÇOIT DES CHARGES INDUES, QUEL EST LE POINT DE DÉPART DE L'ACTION DU LOCATAIRE ?

Le délai pour agir concernant toute action dérivant d'un contrat de bail d'habitation est de 3 ans « à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit » (article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989).

En l'espèce, un locataire sollicitait le remboursement de charges locatives indûment réclamées par le bailleur, et ce pour la totalité de la durée de son bail soit une période de 6 ans. La durée de prescription étant de 3 ans, la question était de savoir quel était le point de départ du délai de contestation du locataire. Est-ce au jour de la régularisation des charges ou à celui du versement de la provision ?

La Cour de cassation répond que le délai pour agir en répétition des charges indûment perçues par le bailleur se prescrit par 3 ans à compter du jour de la régularisation des charges, qui seule permet au locataire de déterminer l'existence d'un indu. Cette décision de la Cour de cassation incite donc le bailleur ou son mandataire à réaliser des régularisations chaque année afin que le délai de prescription commence à courir.

ACADÉMIE FRANCILIENNE 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 événement que nous organiserons, vous pouvez nous transmettre votre adresse mail à l'adresse suivante : cdespres@fnaimgrandparis.com.

ÉVÉNEMENTS !

8 au 10 octobre 2021 :

Salon de l'immobilier et de l'investissement au Carrousel du Louvre à Paris, pour plus d'informations : [cliquez ici](#)

20 et 21 octobre 2021 :

Salon Rent (Real Estate & New Tech), à Paris Expo Porte de Versailles - Pavillon 6, pour plus d'informations : [cliquez ici](#)

Dans le cadre du Salon de la copropriété du 3 et 4 novembre 2021 - Porte de Versailles :

Vous trouverez au bas de cette Lettre une invitation pour le Salon de la copropriété où la FNAIM du Grand Paris sera présente.

Elle y animera de nombreuses formations sur des thèmes essentiels en copropriété : sécurité, comptabilité, gestion des travaux, rénovation énergétique ...

Pour en savoir plus, [cliquez ici](#)

LES INDICES

IRL 2ème trimestre 2021 : 131,12

Variation annuelle : + 0,42 %
Parution INSEE du 13 juillet 2021

ICC 1er trimestre 2021 : 1 822

Variation annuelle : + 2,94 %
Parution INSEE du 23 juin 2021

ILC 1er trimestre 2021 : 116,73

Variation annuelle : + 0,43 %
Parution INSEE du 23 juin 2021

ILAT 1er trimestre 2021 : 114,87

Variation annuelle : - 0,57 %
Parution INSEE du 23 juin 2021

Publication : Chambre FNAIM du Grand Paris - 27 bis, avenue de Villiers 75017 Paris - Tél. : 01 40 53 73 50 - E-mail : contact@fnaimgrandparis.com
Directeur de la Publication : Michel PLATERO, Président de la Chambre FNAIM du Grand Paris - Graphisme/Impression : Cornelius Communication
www.fnaim-grand-paris.fr

+ de 30 conférences didactiques animées par des experts.
Programme sur : www.saloncopropriete.com

Participez aux conférences réservées aux professionnels (syndics, administrateurs de biens...).

Mercredi 3 novembre :

- 9h30 - 10h30 : Crise sanitaire, accélérateur du digital dans la copropriété ?
- 10h45 - 11h45 : Crise économique et sociale : quels risques de fragilisation des copropriétés ?
- 12h - 13h15 : Assurances de la copropriété : comment en faire un atout commercial pour le syndic ?
- 14h - 15h15 : Quelle ingénierie financière pour les travaux de rénovation énergétique en copropriété ?
- 15h30 - 16h45 : Comment garder le cap de la transition énergétique en période de crise économique ?
- 17h - 18h30 : Quelles prestations proposer en-dehors de la mission du syndic après l'ordonnance du 30 octobre 2019 ?

UN ÉVÉNEMENT COMPLET POUR :

Consulter + de 200 fournisseurs :

Entreprises de travaux et services intervenant en copropriété (chauffage, ravalement, plomberie, ascenseurs, bureaux d'études...)

INFOS PRATIQUES

L'entrée au salon, les formations, les conférences et les consultations sont gratuites.

- Demandez votre badge visiteur sur www.saloncopropriete.com
- Cliquez sur « Téléchargez votre invitation »
- Saisissez votre code d'accès : **LF**
- Remplissez votre formulaire, vous recevrez votre badge visiteur par mail
- Imprimez votre badge reçu par mail, vous entrerez directement sur le salon.

HORAIRES :

Mercredi 3 novembre :

9h00 - 22h00 (nocturne réservée aux professionnels)

Jeudi 4 novembre :

9h00 - 18h00

Lieu : PARIS EXPO Porte de Versailles- Pavillon 5

Suivez-nous sur les réseaux sociaux



@Salon_Copro #SalonCopro



@SalonCopro