

Votre copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

► La lettre d'information des syndicats et gérants FNAIM du Grand Paris

LE CONSEIL D'ÉTAT FAIT QUELQUES « RETOUCHES » SUR LE CONTRAT DE SYNDIC

Par une décision du 5 octobre 2016, le Conseil d'État, qui avait été saisi entre autres par la FNAIM, a annulé des dispositions du contrat type de syndic issu du décret du 26 mars 2015. Il a également apporté des éclaircissements sur certains points.

Points 7.1.4 et 7.1.5 du contrat type – Frais relatifs à l'externalisation des archives et à l'extranet :

Au point 7.1.4, le contrat type prévoit que, lorsque l'assemblée générale décide de dispenser le syndic de la gestion de ses archives (et donc de les externaliser) ou de la mise à disposition d'un extranet, « la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait ».

Le point 7.1.5 prévoit par ailleurs que, dans ces deux hypothèses, la rémunération forfaitaire du syndic est alors réduite d'une somme convenue entre les parties ou correspondant à la valeur de la prestation facturée au syndicat par la société.

Dans le cas où l'assemblée générale reviendrait sur sa décision et déciderait de cesser l'externalisation des archives ou de mettre en place un extranet, le Conseil d'État estime que, bien que le contrat type ne prévoit pas de majoration du forfait versé au syndic, rien n'empêche de le rehausser à due concurrence des sommes qui en avaient été déduites dans un premier temps. En effet, le syndic doit toujours être rémunéré pour les prestations qu'il réalise effectivement.

Point 8 du contrat type - Rémunération des syndicats non professionnels :

L'octroi au syndic bénévole d'une rémunération allouée à titre de dédommagement du temps qu'il consacre à la gestion de copropriété est validé par le Conseil d'État.

Point 9 du contrat type - Imputation des frais aux seuls copropriétaires :

- ◆ Au point 9, le contrat type prévoit que le coût de certaines prestations est imputable au seul copropriétaire concerné « et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre ». Cette dernière partie de phrase est supprimée par le Conseil d'État. En effet, cette disposition pourrait laisser penser que le coût de certaines prestations serait supporté par le syndic lui-même, si, par exemple, le copropriétaire était insolvable. Or ceci est inenvisageable juridiquement d'où la suppression du membre de phrase décidée par les juges.
- ◆ Le point 9.2 impute la délivrance du certificat de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 au copropriétaire vendeur. Or, ce certificat n'est pas listé par l'article 10-1 de cette même loi qui, par exception à la notion de charge commune, permet d'imputer certaines sommes à un seul copropriétaire. Par conséquent, le coût de sa délivrance ne peut bénéficier d'un régime dérogatoire et doit donc être considéré comme une charge commune générale.
- ◆ Enfin les juges considèrent que le plafonnement des frais imputables à un copropriétaire s'applique aux honoraires de l'état daté mais également aux frais de recouvrement des charges impayées.

LES NOUVELLES RÈGLES APPLICABLES EN CAS DE TRAVAUX D'ADAPTATION DU LOGEMENT PAR UN LOCATAIRE EN SITUATION DE HANDICAP

L'article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989 précise que le bailleur ne peut s'opposer aux travaux réalisés par le locataire lorsque ceux-ci constituent des aménagements du logement. En revanche, lorsque ces travaux constituent une transformation du logement, l'accord écrit du bailleur est nécessaire. A défaut de cet accord, le bailleur peut exiger du locataire une remise en l'état aux frais du locataire à son départ des lieux.

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a introduit un régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur lorsque des travaux de transformation permettant l'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap sont réalisés par le locataire et à ses frais. Il a été ajouté à l'article 7 f) le paragraphe suivant :

Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'État ;» [...]

Pour compléter ce dispositif en faveur des locataires handicapés, un décret du 29 septembre 2016 (JO 30 sept.) est venu préciser la liste des travaux et

les modalités de mise en œuvre.

La liste limitative des travaux d'adaptation du logement comprend notamment les travaux suivants :

- ◆ création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ;
- ◆ modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau ;
- ◆ création ou modification de prises électriques, de points d'éclairage ;
- ◆ installation ou adaptation de systèmes de commande, d'élévateurs, de systèmes de fermeture et d'ouverture et d'alerte.

Les modalités de mise en œuvre :

Avant les travaux, la demande d'accord adressée au bailleur doit indiquer, de manière précise, les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés, ainsi que l'entreprise chargée de les exécuter.

La demande doit, en outre, reproduire l'article 7, f) de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit qu'à défaut de réponse dans le délai de quatre mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux et ne pourra pas, en fin de bail, demander la remise en état des lieux.

Après les travaux, et dans un délai de 2 mois suivant leur achèvement, le locataire atteste auprès du bailleur qu'ils ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés et autorisés par le bailleur.

Ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2016 et s'appliquent aux locations vides ou meublées soumises à la loi du 6 juillet 1989.

VOS CLIENTS ONT UNE MAISON AVEC DES COMBLES PERDUS ?
ILS PEUVENT LES ISOLER POUR 1€ SYMBOLIQUE, POSE ET
MATÉRIEL COMPRIS.

LE DÉCRET SUR L'OBLIGATION
D'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

Inscrivez le plus de clients et tentez de remporter un coffret week-end.

UNELOIENFAVEURDESÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Dans le cadre du dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie, la réglementation a été étendue pour proposer des primes ajustées en fonction du revenu des particuliers afin que le financement des travaux de rénovation ne soit plus un frein à l'amélioration de l'efficacité énergétique du logement.

RENOVER EN FRANCE : ISOLE LES COMBLES POUR 1€ SYMBOLIQUE

Isoler sa maison à moindre coût c'est possible ! Avec le programme **Rénover en France**, la société Economie d'Énergie s'appuie sur un décret du ministère paru le 1^{er} janvier 2016 favorisant les travaux de rénovation énergétique (www.renover-en-france.fr).

Ce programme permet aux propriétaires ou locataires de maisons individuelles, d'isoler leurs combles perdus pour 1€ symbolique pose et matériel compris, sous réserve de remplir certains critères; ou aux tarifs préférentiels allant de 1,42€ à 12€ par mètre carré isolé.

Les critères d'éligibilité pour bénéficier de l'offre à 1€ sont ⁽¹⁾:

- ◆ La zone géographique du logement,
- ◆ Le nombre de personnes constituant le ménage,
- ◆ Les revenus fiscaux de référence du ménage (les seuils de revenus sont fixés par l'Agence Nationale de l'Habitat - ANAH).

Les avantages pour vos clients sont nombreux:

- ◆ Réalisation de travaux pour 1€ symbolique;
- ◆ Amélioration de l'étiquette énergétique du logement;
- ◆ Accroissement de la valeur immobilière du bien;

- ◆ Aide à la transaction;
- ◆ Réduction de 30% de la facture énergétique;
- ◆ Amélioration du confort dans le logement;
- ◆ Travaux réalisés par un artisan RGE (Reconnu Garant de l'Environnement);
- ◆ Aucune avance de frais et partie administrative entièrement prise en charge;
- ◆ Protection de l'environnement.

LA FNAIM DU GRAND PARIS S'ENGAGE

La FNAIM du Grand Paris et la société Economie d'Énergie s'engagent via le programme **Rénover en France**, à favoriser la rénovation énergétique des logements afin de diminuer les consommations énergétiques et augmenter la valeur immobilière du bien.

Comment en faire bénéficier vos clients ? Et tenter de remporter un coffret week-end !

- ◆ Connectez-vous sur www.renover-en-france.fr;
- ◆ Faites une simulation en ligne avec votre client, pour déterminer si ses conditions de ressources lui permettent de bénéficier de l'offre;
- ◆ Précisez « FNAIM » en réponse à la question « Comment nous avez-vous connu ? » et renseignez vos coordonnées;
- ◆ Inscrivez votre client en 2 clics afin qu'il puisse bénéficier de l'offre.

Inscrivez le plus de clients et tentez de remporter l'un des 10 coffrets week-end pour 2 personnes !⁽²⁾

(1) Retrouvez l'ensemble des critères sur www.renover-en-france.fr

(2) Liste des lots consultable dans le règlement du jeu disponible sur simple demande par email contact-solidarite@economiedenergie.fr

La loi ALUR a créé une obligation d'immatriculation des syndicats de copropriété sur un registre unique. Les immeubles concernés sont ceux à destination totale ou partielle d'habitation.

Pour rappel, les copropriétés doivent être déclarées au sein du registre d'immatriculation dans des délais qui varient selon leur taille :

- ◆ Pour les copropriétés de plus de 200 lots : au 31 décembre 2016,
- ◆ Pour les copropriétés de plus de 50 lots : au 31 décembre 2017,
- ◆ Pour toutes les autres copropriétés : au 31 décembre 2018.

Après le 31 décembre 2016 les syndicats nouvellement créés devront être immatriculés immédiatement, quel que soit le nombre de lots que comporte la copropriété.

Le nombre de lots s'entendrait de ceux à usage de logements, bureaux et commerce. Le texte fixant cette règle est encore en discussion.

Un décret d'application du 26 août 2016 est venu :

- ◆ fixer les principes d'accès au registre par les syndicats, les administrateurs provisoires et les notaires;
- ◆ préciser les objectifs encadrant la définition des grandes rubriques de données à porter au registre par les télédéclarants;
- ◆ exposer les conditions de consultation des données par les représentants légaux des syndicats de copropriétaires (syndic entre autres), les notaires, les services de l'État et des collectivités locales, ainsi que par le public.

Un arrêté du 16 octobre 2016 a, quant à lui, précisé les définitions, procédures et modalités techniques de déclaration, de consultation et de conservation des données. Le teneur du registre est l'Agence Nationale de l'Habitat.

Un site a été mis en ligne par les pouvoirs publics pour tout savoir sur l'immatriculation des copropriétés :

www.info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr

IRL 3^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 125,33

Variation annuelle : + 0,06 %

Parution INSEE du 12 octobre 2016

ICC 2^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 1 622

Variation annuelle : + 0,5 %

Parution INSEE du 20 septembre 2016

ILC 2^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 108,40

Variation annuelle : + 0,1 %

Parution INSEE du 20 septembre 2016

ILAT 2^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 108,41

Variation annuelle : + 0,5 %

Parution INSEE du 20 septembre 2016

Plus d'info sur www.lamaisondelimmobilier.org (rubrique espace pratique)

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h00 à 20h30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

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

| Dates | Thèmes | Intervenants |
|------------------|---|---|
| 20 DÉCEMBRE 2016 | Dégâts des eaux et convention CIDRE | Michèle CAROFF - Dominique CARTERET Eric NESSLER - Philippe SELLIER |
| 17 JANVIER 2017 | L'assemblée générale et les règles de majorité | Gérard BRENNNA - Pierre-Hervé LETURMY André PERRISSEL - Olivier PRINCIVALLE |
| 21 FÉVRIER 2017 | La rénovation énergétique | Isabelle FOURNIER - Pierre-Hervé LETURMY Bruno MOUROT - Isabelle DALMAS |
| 21 MARS 2017 | Les règles de gouvernance : conseil syndical et syndic | Cyril BLANCHET - Danièle GRAND - Pierre-Hervé LETURMY - Stéphane VARANGOT |
| 18 AVRIL 2017 | Point sur la loi ALUR | Jean-Charles ALBANESI - Isabelle FOURNIER Bruno MOUROT - Olivier PRINCIVALLE |
| 16 MAI 2017 | Les contrats de travail des gardiens et employés d'immeuble (conventions collectives) | Cyril BLANCHET - Danièle GRAND - André PERRISSEL - Philippe SELLIER |
| 20 JUIN 2017 | Les syndicats répondent à vos questions | Gérard BRENNNA - Michèle CAROFF - Eric NESSLER - Stéphane VARANGOT |
| 18 JUILLET 2017 | Focus sur les charges - Observatoire de la FNAIM du Grand Paris | Gérard BRENNNA - Pierre-Hervé LETURMY Philippe SELLIER - Joseph TORRES |

Pour vous inscrire, contactez : **Christelle DESPRES**

Tél : 01 40 53 73 50 - Fax : 01 43 80 22 28

Mail : cdespres@fnaimgrandparis.com