

ÉDITORIAL



Comme de tradition, nous tenons tout d'abord à vous souhaiter une bonne rentrée après une période estivale placée sous le signe de la chaleur. Et comme bien souvent en période de rentrée, les questions financières (ré)occupent une place centrale. Les sujets n'ont pas manqué aussi bien en gestion locative qu'en copropriété. Ils sont abordés dans cette nouvelle lettre afin d'avoir les idées claires. Cela nous donne à nouveau l'occasion de souligner que nous sommes plus que jamais, en ces temps incertains, à vos côtés pour faciliter votre vie de copropriétaire et de propriétaire bailleur.

Bonne rentrée à tous.

Elisabeth GANDON,
David PETIT

ENCADREMENT DES LOYERS LE JUSTE PRIX

Initié par la loi ALUR de 2014, l'encadrement des loyers a été repris dans la loi 3DS (Décentralisation, différenciation, déconcentration et simplification) adoptée le 9 février dernier. Les villes peuvent décider d'être candidates jusqu'au 23 novembre de cette année.

L'encadrement des loyers s'applique en zones tendues, aux logements vides comme aux logements meublés. Il vise à limiter l'augmentation d'un loyer lors d'une remise en location d'un bien ou d'un renouvellement de bail. Il repose sur la définition propre à chaque ville d'un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral. Ce loyer de référence dépend du type de logement, du nombre de pièces principales, de l'année de construction et de sa localisation.

Le nouveau loyer doit être compris entre le loyer de référence minoré de 30% et un loyer plafond majoré de 20%. Un complément de loyer, pas précisément défini par la loi, permet de dépasser le plafond sous réserve de caractéristiques de localisation ou d'aménagement plus ou moins exceptionnelles (belle vue, duplex, grande terrasse...).

Villes qui appliquent l'encadrement des loyers

Date	Ville
1 ^{er} juillet 2019	Paris
1 ^{er} mars 2020	Lille, Helemmes et Lomme
1 ^{er} juin 2021	Plaine-Commune (Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse)
1 ^{er} novembre 2021	Lyon et Villeurbanne
1 ^{er} décembre 2021	Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville)
1 ^{er} juillet 2022	Montpellier
15 juillet 2022	Bordeaux

Le gel des loyers, bonne ou mauvaise idée ?

Si le sujet du logement, et plus largement de l'immobilier, a été occulté durant les dernières campagnes électorales, la vigueur de l'inflation l'a remis sur le devant de la scène. Au point que le 27 juin dernier, Bruno Le Maire s'est prononcé pour une augmentation maximale des loyers de 3,5% jusqu'à fin juin 2023. Une annonce de compromis qui visait à satisfaire à la fois les locataires et les propriétaires qui subissent également l'inflation. Le vote de l'article, le 21 juillet, de la loi Pouvoir d'achat, a entériné cette proposition.

Rappelons cependant quelques faits concernant la fixation du montant d'un loyer. Dans

l'absolu, celle-ci est libre, conformément à la loi. Cependant dans les zones tendues, cette liberté concerne seulement les biens qui n'ont pas été loués depuis 18 mois ou dont c'est la première location.

Pendant la location, les loyers peuvent être augmentés une fois par an au maximum selon l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Et dans les zones tendues, l'IRL est aussi appliqué d'un locataire à l'autre si le propriétaire n'a pas augmenté le loyer dans les 12 mois précédents.

Cette contrainte ne s'applique pas si le propriétaire a effectué des travaux d'amélioration ou de mise en conformité du logement ou s'il peut démontrer que le loyer perçu est réellement





inférieur aux loyers du voisinage pour un bien équivalent. Autre cas de figure, quelle que soit la zone concernée, les loyers des passoires thermiques, classées F et G, sont bloqués depuis le 25 août dernier.

Installation de recharges collectives pour véhicules électriques Aux frais de l'opérateur

Pour rappel, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 avait entériné un mécanisme de financement pour les copropriétés désirant installer une infrastructure collective de recharges pour véhicules électriques.

Depuis janvier 2022, la Banque des Territoires a créé une nouvelle entreprise, LOGIVOLT TERRITOIRES, filiale à 100% de la Caisse des Dépôts, dont l'objectif est de simplifier l'accès des conducteurs de véhicules électriques à une borne de recharge et encourager l'adoption à grande échelle de véhicules électriques partout sur le territoire en offrant une solution financière optimisée pour la recharge à domicile.

Dotée de 150 M€ d'ici 2024, cette structure vise le déploiement de 125 000 points de recharge dans 16 000 parkings de copropriétés privées. Dans le cadre d'une copropriété où les échanges sont de plus en plus dématérialisés, le respect du RGPD a un impact immédiat. Sous peine d'avoir explicitement donné leur accord quant à la réception de messages, les copropriétaires peuvent avoir la mauvaise surprise de ne pas les recevoir ou de voir finir en spams des informations souvent essentielles. Il convient donc de vérifier les coordonnées transmises ou d'assurer leur mise à jour en cas de modification, à charge ensuite au gestionnaire de « nettoyer » ses fichiers pour que les échanges soient fluides et efficaces. Ceci impose aussi une autorisation explicite d'utilisation des données pour chaque usage.

www.logivolt-territoires.fr

Marchés et appels d'offres Sous contrôle de l'assemblée générale

Comme pour toute entreprise qui se doit d'optimiser sa gestion, une copropriété a tout intérêt à obtenir le meilleur rapport qualité-prix lorsqu'elle signe un marché ou un contrat dans le cadre de travaux ou d'une prestation d'entretien. D'où la nécessité d'une mise en concurrence.

UN MONTANT PLANCHER POUR LA MISE EN CONCURRENCE

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 stipule ainsi que l'assemblée générale de copropriété peut voter à la majorité de l'article 25 un montant à partir duquel cette concurrence devient obligatoire. Les devis concernés doivent avoir été notifiés au plus tard au même moment que l'ordre du jour de l'assemblée. L'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 apporte une précision importante. Cette mise en concurrence repose sur la demande de plusieurs devis ou sur la constitution d'un devis soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

ADAPTER LE MONTANT À LA COPROPRIÉTÉ

Ce montant varie selon la taille de la copropriété et son budget prévisionnel. L'objectif est de trouver un bon équilibre entre un chiffre suffisamment élevé pour qu'il fasse sens mais qui ne le soit pas trop afin de laisser toute latitude au syndic pour accomplir sa tâche sans des contraintes administratives démesurées. Dans cette même logique, le vote en assemblée générale d'une saisine obligatoire du syndic pour un montant moindre peut venir garantir une forme de souplesse tout en permettant un contrôle rigoureux. Rappelons que le montant de la mise en concurrence ne s'applique pas au contrat du syndic. Autre précision, suite à un avis de la Cour de Cassation*, c'est le montant annuel d'un contrat dont on doit tenir compte pour déterminer la mise en concurrence.

VOTE SYSTÉMATIQUE

Dans la pratique, il sera organisé un vote pour chaque contrat ou devis. Un choix fait en amont par un architecte sur un seul des devis proposés, même si les autres sont annexés à la convocation de l'assemblée, ne saurait être tenu pour valable. C'est ce qu'est venu à nouveau confirmer une décision de la Cour de Cassation**.

* 3^e civ. 14 juin 2018

** 3^e civ. 23 mars 2022

Budget prévisionnel Le financement quotidien de la copropriété

Une copropriété, ce n'est pas seulement les dépenses exceptionnelles, concernant des travaux importants, votées au coup par coup en assemblée générale, c'est aussi un ensemble de dépenses courantes qui participent de son maintien en bon état et de son fonctionnement.

Celles-ci font l'objet d'un budget prévisionnel voté une fois par an, à la majorité simple, en assemblée générale. Ce vote, qui a lieu au moins 6 mois avant le début de l'exercice, concerne le budget dans son ensemble, chaque poste de dépense faisant l'objet d'un simple examen.

Le budget prévisionnel est préparé par le syndic en concertation avec le conseil syndical. Les copropriétaires y participent sous forme de provision représentant un quart du budget, sous réserve que l'assemblée générale n'ait pas choisi un autre montant. Chaque provision est appelée au premier jour de chaque trimestre de l'exercice.



Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative

PARIS Malesherbes Gestion

3, rue
Mérimee

Tél. : 01 47 55 63 00

Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne
<https://mgestion.monespaceclient.immo>

Transaction/Location/Gestion locative

PARIS AICI Paris

124, avenue
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23

Fax : 01 47 27 25 10

CANNES AICI Cannes

17, La Croisette
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60

Fax : 04 93 39 20 04

www.aici.fr

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga