

É D I T O R I A L



L'immobilier, et donc être propriétaire, ne saurait se concevoir en faisant abstraction de la notion du temps. Celle qui invite à se projeter dans le futur pour prendre au présent les bonnes décisions qui sauront entretenir et valoriser son bien. Celle qui oblige à prendre conscience que l'immobilier est affaire de cycles en matière de prix et que toute période baissière est suivie d'une autre qui affiche des hausses. Autant de sujets abordés sous différents angles dans votre nouvelle lettre.

Bonne lecture.

Anne-Marie Erpelding
Elisabeth Gandon

PPT, AU TOUR DES COPROPRIÉTÉS DE 51 À 200 LOTS

Après les copropriétés de plus de 200 lots, c'est au tour de celles de 51 à 200 lots de devoir voter, depuis le 1^{er} janvier, un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT). Instauré par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il s'applique aux copropriétés de plus de 15 ans.

Un plan pour les dix ans à venir

Le PPT est élaboré suite à la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) et/ou d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Ces diagnostics doivent permettre d'identifier d'une part les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, d'autre part les travaux améliorant la performance énergétique. Ceux-ci sont alors recensés et hiérarchisés dans un projet de PPT. Ce document propose aussi un agenda pour les dix années à venir ainsi qu'une estimation sommaire des coûts qui en résultent. Le niveau de performance énergétique à atteindre, les économies d'énergie et la réduction des émissions à effet de serre générées font aussi partie intégrante du projet de PPT.

Le contrôle de l'assemblée générale

Le syndic inscrit à l'ordre du jour le choix du professionnel certifié qui réalisera le projet. Le vote s'effectue à la majorité simple. Après sa conception, le projet de PPT est soumis à l'assemblée générale. Les copropriétaires ont la possibilité de voter tout ou partie du projet de PPT, voire de ne pas le voter. Dans le cas d'une adoption partielle ou d'un refus d'adoption, le projet corrigé de PPT est à nouveau présenté lors de l'assemblée générale approuvant les comptes. Si des travaux doivent être effectués dans les 10 années à venir, ils sont soumis au vote à la majorité absolue.

Le PPT, comment est-il financé ?

Le financement du projet de PPT s'effectue grâce au fonds de travaux abondé par des cotisations que la copropriété doit se constituer, conformément à la loi ALUR. Ces cotisations sont supérieures à au moins 5% du montant annuel du budget voté en assemblée générale tant que le

projet de PPT n'est pas adopté. Ensuite, un double plancher est appliqué : 5% du budget prévisionnel et 2,5% du montant des travaux contenus du PPT.

L'obligation en cas de vente

En cas de vente, le projet de PPT ou le PPT lui-même doit être transmis à l'acquéreur depuis le 1^{er} janvier pour les immeubles de plus de 200 lots, à partir du 1^{er} janvier 2025 pour les immeubles de 51 à 200 lots, et à partir du 1^{er} janvier 2026 pour les immeubles de moins de 50 lots. Cette obligation ne s'applique pas dans le cas où l'acheteur serait déjà copropriétaire de l'immeuble.

Calendrier du PPT

Le 1^{er} janvier 2023
pour les copropriétés de plus de 200 lots,

Le 1^{er} janvier 2024
pour celles comptant entre 51 et 200 lots,

Le 1^{er} janvier 2025
pour les copropriétés de 50 lots ou moins.



Bornes de recharge électrique Favoriser une mobilité responsable

2035, c'est (presque) déjà demain. A cette date, l'interdiction à la vente des voitures thermiques neuves sera effective. On projette que plus de 18 millions de voitures électriques rouleront en France.

Aujourd'hui, on recense 247 000 immeubles résidentiels possédant au moins 6 places de parking, pour un total de 8,7 millions places de stationnement. Mais seulement 2% des parkings d'immeubles sont équipés de bornes de recharge alors que près de la moitié des Français habitent en résidence collective.

Des aides bienvenues

Dans ce contexte, l'installation de bornes en copropriété s'impose comme une évidence. C'est un excellent moyen pour inciter les résidents d'un immeuble à choisir la mobilité électrique, participer activement à la transition énergétique et valoriser un immeuble en le dotant d'un équipement indispensable pour le futur.

Une personne qui souhaite faire installer une borne de recharge individuelle peut bénéficier d'une prise en charge de 50% des coûts d'achat et d'installation, dans la limite de 960 € HT pour une borne individuelle et 1 660 € HT pour une borne partagée.

Elle peut aussi profiter d'un crédit d'impôt de 500 € par système. Celui-ci doit être pilotable pour pouvoir moduler la puissance électrique et l'énergie consommée lors de la recharge afin de ne pas surcharger le réseau électrique. Si le système est non pilotable, les dépenses réglées en 2024 sont prises en compte à condition que la signature d'un devis et le versement d'un acompte aient été constatés entre le 1^{er} janvier et 31 décembre 2023.

Ce crédit d'impôt est valable une fois pour la résidence principale et une fois pour la résidence secondaire. Les foyers profitant d'une imposition commune peuvent en bénéficier pour 4 bornes de recharge.

Une réduction du taux de TVA : 5,5% au lieu des 20% est également cumuleable avec les deux aides précédentes.

Ne pas retirer une LRE ne change rien au délai de contestation d'une AG

La loi du 10 juillet 1965 est le texte de référence pour le fonctionnement des copropriétés. Elle intègre notamment les conditions de demande d'annulation d'une assemblée générale. Celle-ci doit être effectuée au plus tard deux mois après l'envoi du procès-verbal de l'assemblée adressé en lettre recommandée par le syndic. Mais qu'en est-il si le copropriétaire qui souhaite demander l'annulation ne reçoit pas cette lettre ou s'il refuse d'aller la retirer ?

À ce sujet, la jurisprudence de la Cour de cassation est très claire. Une plaignante qui avait évoqué le droit à l'accès au juge, conformément à l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, a été déboutée en appel. Pour la Cour, son droit n'a pas été empêché et le délai de deux mois prévaut en toutes circonstances. Le bon fonctionnement de la copropriété doit être assuré et ne saurait dépendre du bon vouloir, voire de la plus ou moins bonne volonté, d'un copropriétaire.

Un marché immobilier à la peine... mais des motifs d'espoir

Concernant l'année 2023, du marché immobilier, les chiffres en disent plus que de longs discours. Deux chiffres, tout particulièrement : le nombre des transactions et le prix au m².

Le nombre des transactions sur l'ensemble du territoire français a été inférieur à 900 000, soit un score qui n'avait pas été atteint depuis 2017. Rappelons qu'en 2022, 1 115 000 transactions ont été enregistrées.

Et le prix au m² est passé sous le seuil des 10 000 € en Île-de-France. Il est précisément de 9 630 € à Paris en février 2024, soit une baisse d'environ 7% en un an et un retour près de quatre ans en arrière pour constater un prix similaire. Si 9 arrondissements voient le prix moyen être inférieur à 10 000 €, tous sont concernés par la baisse.

Les petite et grande couronnes connaissent des évolutions similaires, avec respectivement -8,7% et -6,4%. En province, la baisse du prix des logements anciens est moindre à seulement -3%. Quelques villes comme Le Havre ou encore Aix-en-Provence enregistrent même une légère augmentation.

Du mieux sur les taux

Quelques éléments laissent à penser que cette situation baissière a atteint un plancher. Même si elle est toujours présente, l'inflation est en recul. De fait, les banques centrales envisagent au pire de maintenir les taux directeurs en l'état, voire de mettre en place un calendrier qui les réduirait dans les mois à venir. Avec comme conséquence, même si ce n'est pas immédiat, une baisse des taux de crédit immobilier. Il n'est pas non plus tout à fait utopique d'espérer un assouplissement des conditions d'accès à ces mêmes crédits ainsi qu'une meilleure écoute des organismes financiers face aux demandes des emprunteurs. Rendez-vous l'année prochaine pour savoir s'il était raisonnable d'être optimiste.

Dépannage à domicile Des précautions à prendre

Le dépannage à domicile fait régulièrement l'objet de suspicion quant aux comportements des entreprises qui agissent dans ce secteur. Une étude réalisée en 2021 par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) ne plaide pas pour atténuer la méfiance.

70% des entreprises d'Île-de-France contrôlées, spécialisées dans le dépannage à domicile, faisaient l'objet d'irrégularités. Pratiques commerciales trompeuses, conditions de vente inappropriées, qualifications professionnelles insuffisantes, mauvaises informations sur les prix, factures incomplètes, voire absence de factures... autant de déficiences relevées qui dressaient un panorama sombre de cette profession.

Informations préalables

Pour parer aux déconvenues, rappelons quelques précautions qui méritent d'être prises. Sur Internet, un bon référencement en ligne n'est pas une garantie de qualité. Une place en haut des pages de recherche signifie souvent que l'entreprise a payé pour obtenir cette position. Se connecter aux sites des entreprises permet d'obtenir de précieuses informations, notamment précontractuelles, concernant les interventions proposées.

De manière générale, consultez plusieurs entreprises pour comparer les services et les tarifs. Fondez votre choix uniquement sur des devis (obligatoires) clairs, détaillés et précis. Contactez votre assureur pour vérifier quelles sont les prestations prises en charge en-dehors des travaux d'urgence avant d'accepter un devis. Évitez d'appeler les numéros figurant sur des cartes distribuées en boîtes aux lettres. Après l'intervention, exigez une facture détaillée et complète, ainsi qu'un formulaire de rétractation. Pour rappel, vous disposez d'un délai légal de 7 jours pour le paiement.



Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative

Transaction/Location/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>

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