

É D I T O R I A L



Si la fin de l'année 2024 a été marquée par une incertitude politique empêchant le vote du budget en temps et en heure, elle a cependant été porteuse d'espoir pour le marché immobilier. Baisse des taux et reprise des visites et des ventes de biens laissent espérer une reprise réelle du marché. Maintenant que la loi de Finances est votée, sans nouvelle fracassante côté logement, espérons que cet élan se poursuive et apporte de l'optimisme à un secteur qui en a besoin.

Anne-Marie Erpelding
Elisabeth Gandon

MÉDIATION OU ALLER EN JUSTICE, QUE CHOISIR ?

La vie d'une copropriété, comme celle de toute entité qui fait intervenir l'humain, peut être source d'incompréhensions, de discorde voire de conflits plus ou moins graves. Pour les résoudre, deux voies s'offrent aux parties concernées. La première invite à la discussion pour résoudre le problème posé. La seconde conduit à la saisie du tribunal judiciaire.

La dimension humaine

Si l'art de la concertation et de la négociation n'est pas véritablement français, le Code de procédure pénale impose cependant que toute action en justice soit précédée « au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ». L'intérêt de cette procédure est d'obliger les parties prenantes à aller au-delà du droit pour prendre en compte les facteurs psychologiques et humains. La position et le rôle du médiateur facilitent une prise de recul, l'échange d'informations et un dialogue indispensable pour trouver un accord. La recherche d'un compromis qui ne fait ni gagnant, ni perdant.

La conciliation est organisée gratuitement en mairie, qu'un juge ait été saisi ou non. La médiation, payante, se déroule pendant trois mois au plus, délai renouvelable une fois. Les frais sont divisés entre les différentes parties.

Ces solutions ont la vertu de désengorger des tribunaux très sollicités.

Des procès coûteux et longs

La procédure judiciaire sera plus coûteuse, plus longue, avec un résultat qui laissera forcément insatisfaite l'une des parties. De plus, celles-ci devront voisiner pendant la durée de la procédure, le bien-vivre de la copropriété pouvant être alors sérieusement remis en cause. Elle s'avère cependant incontournable en cas de dossier « lourd » ou de malversation avérée.



Taux en baisse, transaction en hausse, le temps de la reprise ?

Est-ce la conjugaison de la baisse des taux d'intérêt et d'une inflation en dessous des 2 % « acceptables » aux yeux des banques centrales, toujours est-il que le marché de l'immobilier semble, enfin, retrouver des couleurs. Pourtant, le début de l'année 2024 avait

été maussade, sur la lancée d'une année 2023 déjà difficile. Mais les résultats du dernier trimestre ont surpris la plupart des professionnels du secteur immobilier avec des volumes de ventes sensiblement à la hausse. Autre indice, les consultations des sites spécialisés sont en nets progrès, particulièrement à Paris.

Un crédit plus accessible

Côté taux, l'assouplissement se poursuit. Le 30 janvier dernier, la Banque Centrale Européenne (BCE) ramenait son taux directeur à 2,75 %, suite à une nouvelle baisse de 0,25 point qui succédait à celle de juin 2024. Et de façon générale, le cré-

dit devient plus accessible et les banques davantage portées à accorder des prêts. La Banque de France confirme ce regain d'activité en enregistrant une augmentation des volumes de crédits délivrés. L'environnement économique international invite cependant à une certaine prudence, l'inflation semblant devoir repartir aux États-Unis.

En matière de prix au mètre carré, la baisse des dernières années semble circonscrite, même si les disparités sont importantes d'une ville à l'autre. Ainsi, à Paris, ils remontent légèrement depuis, là encore, fin 2024.



Les logements classés G+ interdits à leur tour à la location

Depuis 2023, les logements classés G+ selon le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ne peuvent plus être mis en location, soit ceux dont la consommation d'énergie finale est inférieure à 450 kWh/m². C'est au tour des logements classés G d'être concernés par cette interdiction, depuis le 1^{er} janvier dernier.

Cette mesure ne concerne pas les baux en cours. Elle s'appliquera lors de la remise en location du bien concerné ou de la reconduction du bail au même locataire et si le contrat est modifié.

Cependant, devant la difficulté à réaliser les travaux de rénovation, notamment en copropriété, le texte de loi pourrait être assoupli. Une première proposition de modification avait été déposée en novembre 2024 par deux députés et avait reçu un accueil favorable de Valérie Létard, Ministre du logement. Elle stipulait que l'interdiction pouvait être suspendue si le propriétaire démontrait qu'il avait tout fait pour engager les travaux de rénovation, mais s'était heurté à des obstacles qui avaient freiné sa démarche. De même, l'interdiction de louer ne s'appliquerait pas si des travaux étaient en cours. À l'heure où nous écrivons, aucune modification de la loi n'a encore été votée. Affaire à suivre...

BON À SAVOIR

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 ne sont plus valables.

Urgence travaux Le syndic seul décisionnaire

Tous les travaux au sein d'une copropriété doivent faire l'objet d'un vote en assemblée générale. Tous, ou presque... Dans certains cas d'urgence, le syndic peut en effet se passer de ce vote pour diligenter au plus vite des travaux qui ne sauraient attendre la décision des copropriétaires afin de préserver la sauvegarde de l'immeuble.

Face à l'absence de définition juridique de ce que serait une urgence, plusieurs jurisprudences sont venues préciser ce que le syndic pouvait engager comme travaux sans attendre l'assentiment de l'assemblée générale. On distingue ainsi trois grandes catégories.

Préserver la sécurité physique

- Travaux de confortement d'urgence après l'effondrement d'un plafond d'un appartement en étage, par exemple.
- Réparation de balcons endommagés mettant en danger la sécurité des personnes.

Réparer, conforter et sauvegarder l'immeuble

- Réfection de l'étanchéité d'un toit-terrasse.
- Réparation de fissures dans la façade, à l'origine d'infiltrations d'eau.
- Réparation des infiltrations menaçant un plafond de s'effondrer.
- Renforcement de la structure ou de la couverture de l'immeuble.
- Étayage pour éviter l'effondrement d'un mur.
- Confortement de cheminées qui risquent de s'effondrer.
- Intervention sur une canalisation commune à l'origine d'une inondation dans l'immeuble.
- Consolidation des structures d'un immeuble qui a fait l'objet d'arrêtés municipaux de péril.



Assurer le fonctionnement d'équipements communs indispensables

- Remplacement des serrures des portes d'accès à l'immeuble après un cambriolage.
- Réparation ou remplacement d'une chaudière, remise en état d'une canalisation percée, remplacement de canalisations de chauffage corrodées qui risquent de rompre.
- Dégorgement et réparation d'un collecteur d'égout.

Groupe AICI INTERNATIONAL

COPROPRIÉTÉ/GESTION LOCATIVE

PARIS. Malesherbes Gestion

3, rue Mérimée
Tél. 01 47 55 63 00
Fax 01 47 55 49 14
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

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga

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

www.aici.fr



RAPPEL APPELS DE FONDS ET REGLEMENT DES CHARGES PAR PRELEVEMENT

Si vous souhaitez recevoir vos appels de fonds par mail et être prélevé de vos charges, il vous suffit de nous faire la demande avec la référence de votre compte. Celle-ci est également à indiquer lors de vos virements bancaires pour nous permettre l'imputation sur votre compte.