

ÉDITORIAL



Dans votre nouvelle lettre, il est question d'âge. Celui qui impose des règles à respecter pour donner congé à un locataire. Celui encore qui correspond à une certaine maturité et qui invite à peser les avantages et les inconvénients pour savoir s'il convient d'acheter ou de louer.

Le logement est, en effet, si intimement lié au parcours de vie, que ce vecteur est à prendre en compte quel que soit son statut, propriétaire ou locataire. Alors, certes, il n'y a pas d'âge pour devenir propriétaire, mais on ne fait pas les mêmes choix selon son âge.

Bonne lecture et, surtout, très bonnes vacances à toutes et tous.

Anne-Marie Erpelding
Elisabeth Gandon

Conseil syndical

Que faire si aucun copropriétaire ne se présente pour être élu ?

On ne saurait trop souligner l'importance du conseil syndical dans une copropriété. À la fois courroie de transmission et de régulation, il représente les copropriétaires pour assister le syndic dans ses missions et en contrôler la gestion. De par la loi, l'élection de ses membres est rendue obligatoire en assemblée générale. D'où une problématique simple mais cruciale : que se passe-t-il si les copropriétaires qui se présentent à cette fonction n'obtiennent pas la majorité nécessaire, voire si aucun ne désire faire partie du conseil syndical ?

► *Suite de l'article au verso*

LOCATAIRE DE PLUS DE 65 ANS DES PLAFONDS DE RESSOURCES POUR DONNER UN CONGÉ

L'âge peut constituer un facteur important dont un propriétaire doit tenir compte comme lorsqu'il s'agit de donner son congé à un locataire de plus de 65 ans.

Rappelons que si ce dernier dispose de ressources inférieures à un certain plafond, le propriétaire a alors l'obligation de le reloger dans le même quartier, dans des conditions identiques à celles dont il bénéficiait précédemment. Cependant, le propriétaire n'y est pas contraint si lui-même est âgé de plus de 65 ans et si ses ressources sont inférieures aux plafonds légaux. Dans un arrêt du 24 octobre 2024, la Cour de cassation précise que les ressources à prendre en

compte pour calculer ce montant sont celles perçues par le locataire au titre des 12 mois qui précèdent la délivrance du congé. Cette protection s'applique également au locataire ayant à sa charge une personne de plus de 65 ans vivant habituellement dans le logement, et lorsque le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur aux plafonds actualisés le 24 décembre 2024 pour les ressources 2025.

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 personne seule	26 687	26 687	23 201
2 personnes (sans personne à charge)	39 885	39 885	30 984
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	52 284	47 944	37 259
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	62 424	57 429	44 982
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	74 271	67 984	52 915
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	83 575	76 504	59 636
Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Nuisances sonores. Des moyens d'action

Au sein d'une copropriété, les nuisances sonores peuvent rapidement devenir une source majeure de problèmes. Pour qu'elles soient reconnues comme un trouble anormal de voisinage, trois critères sont pris en compte : l'intensité du bruit, sa durée et sa répétition, ainsi que le contexte local, un bruit tolérable dans un environnement urbain pouvant être considéré comme anormal dans un quartier calme.

En copropriété, il convient de vérifier le règlement de copropriété qui peut intégrer des règles spécifiques comme l'interdiction de troubler la tranquillité des occupants par tout bruit, de n'importe quelle nature.

Plusieurs démarches possibles

Au cas où le responsable ne respecterait pas le règlement de copropriété, il faut avertir le syndic, garant du respect du règlement de copropriété, qui effectuera toute démarche pour préserver la tranquillité des occupants de l'immeuble. Il est aussi recommandé de vérifier s'il existe un arrêté municipal ou préfectoral au sujet du bruit et d'en avertir le maire en cas de non-respect.

Autre possibilité, faire appel à un commissaire de justice qui établira un constat, document utile pour éventuellement saisir un juge. La police ou la gendarmerie peuvent être également sollicitées pour faire constater les nuisances et verbaliser l'auteur ; si les nuisances sonores sont avérées.

Préférer les solutions à l'amiable

Pour faire cesser les nuisances sonores, il est souhaitable, dans un premier temps, de prendre contact avec l'occupant du logement à l'origine des bruits pour lui demander d'y mettre fin. En cas d'échec, il est alors possible d'envoyer un courrier simple, puis un courrier recommandé. Cette démarche reste sans effet ? Il faut envisager de faire intervenir un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur (démarche payante). Autre solution, la mise en œuvre d'une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat).

Aller en justice, l'ultime étape

Si résultat probant, il faut se résoudre à aller en justice pour demander la cessation des nuisances, éventuellement sous astreinte. Au terme de la procédure, le juge peut condamner l'auteur des nuisances sonores au versement de dommages et intérêts pour réparer ou compenser le préjudice subi, matériel (dépréciation d'un bien immobilier) et moral (atteinte à la tranquillité). La condamnation peut aller jusqu'à demander la résiliation du bail du locataire reconnu coupable.

BON À SAVOIR

Dans le cadre d'une action en justice, il est obligatoire d'apporter la preuve de la réalité du trouble et de son caractère anormal en rassemblant le plus grand nombre possible de documents. Attention : toute preuve est recevable à condition d'être recueillie loyalement. Il est ainsi interdit de photographier ou de filmer son voisin dans son domicile à son insu.

► Suite de l'article "Conseil syndical"

L'intervention d'un juge

Dans ces différents cas de figure, qui seraient exceptionnels, il devient possible d'envisager la nomination judiciaire des membres du conseil syndical suite à l'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale par lettre recommandée aux copropriétaires. Celui-ci doit être adressé dans le mois qui suit l'assemblée et mentionner la carence de conseil syndical. Saisi par le syndic ou un copropriétaire, un juge a alors la possibilité de constater l'impossibilité de former un conseil syndical ou de désigner les personnes qui se seraient présentées, mais n'auraient pas obtenu la majorité requise.

Il est aussi envisageable de voter en assemblée générale la suppression du conseil syndical à la double majorité de l'article 26 de la loi du 12 juillet 1965. Dans un second temps, le conseil syndical pourra être rétabli, cette fois à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

50 ans, le bon âge pour être propriétaire ou locataire ?

50 ans est souvent l'âge l'on se pose des questions importantes pour préparer et assurer la seconde partie de sa vie. Alors, acheter ou louer ?

Quels sont les buts poursuivis ?

Comme pour toute décision importante, il convient d'abord de déterminer ses objectifs et de mesurer le contexte de la situation. L'achat a-t-il pour but de réaliser un investissement locatif, de disposer d'un bien pour sa retraite, de posséder un patrimoine à léguer à ses enfants ? Ou la location évite-t-elle de mobiliser son épargne et de l'utiliser pour se faire plaisir ? Les revenus sont-ils suffisants pour souscrire confortablement un crédit ? Dispose-t-on d'un apport ?

Question de liberté

Au plan financier, louer évite en effet de puiser dans son épargne et permet d'utiliser cet argent autrement, par exemple pour effectuer des placements boursiers. La possibilité de déménager librement est plus grande, même si le contexte locatif ne s'y prête pas toujours. En revanche, celle de personnaliser son cadre de vie, notamment par le réaménagement de l'espace intérieur, est moindre.

Cette liberté de disposer d'un espace vraiment personnel, l'achat l'offre totalement. Il occasionne aussi la constitution d'une épargne forcée fort utile au moment de la retraite, quand les revenus diminuent. De plus, acheter permet d'envisager une plus-value à la revente, apport d'argent bienvenu.

Frais à géométrie variable

Toujours au plan financier, la location présente l'avantage de savoir ce que l'on va payer mensuellement en termes de frais, sans mauvaises surprises. Acheter ne met pas à l'abri de devoir s'acquitter de charges imprévues. Enfin, même s'il n'existe pas théoriquement de limite d'âge pour souscrire un emprunt, contracter un crédit passé 50 ans devient plus difficile. La durée de remboursement est moindre, les assureurs se font plus exigeants.

Groupe AICI INTERNATIONAL

COPROPRIÉTÉ / GESTION LOCATIVE

PARIS. Malesherbes Gestion

3, rue Mérimée
Tél. 01 47 55 63 00
contact@mgestion.fr

TRANSACTION / LOCATION / GESTION LOCATIVE

PARIS. AICI Paris

124, avenue Victor-Hugo
Tél. 01 47 27 26 23
paris@aici.fr

CANNES. AICI Cannes

17, La Croisette Le Gray d'Albion
Tél. 04 93 39 20 60
cannes@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

➔ www.aici.fr



Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga