

L'ACTU ET VOUS! IMMOBILIÈRE

Loc'Avantages :
vrai ou faux avantage ?

P.14

DPE Collectif : êtes-vous un
copropriétaire averti ?

P.17

Vivre avec les insectes
et animaux nuisibles

P.27

DOSSIER P.8

LES COMPTES
EN COPROPRIÉTÉ
RÉCIT EN DIX POINTS
DE CONTRÔLE



N° 133
4,50 €
SEPT. 2022

**Vous n'avez pas l'habitude de remercier votre syndic ?
Avec Intratone, il va falloir vous y habituer !**



DÉCOUVREZ
notre gamme 100% mains
libres pour simplifier la vie
des copropriétaires.



Bouton poussoir
sans contact



Badge
mains-libres
Mifare



Clavier codé
mains-libres



Interphone
à défilement
à boutons

INTRATONE, N°1 DE L'INTERPHONIE
SANS FIL ET DÉSORMAIS SANS CONTACT

1,5 MILLION
DE LOGEMENTS
DÉJÀ ÉQUIPÉS.

Avec ce numéro
vous découvrez un
nouveau magazine.
Faites nous part de
vos impressions.



En espérant que vous ayez passé un bel été, réparateur et avec une bonne dose d'insouciance, nous voici de retour.

Pour débiter cette rentrée, nous vous proposons un dossier sur l'analyse des comptes de la copropriété. Original, car il met en scène deux membres d'un conseil syndical en présence du gestionnaire de la copropriété et de la comptable, avec interrogations et explications, il est aussi pratique avec une analyse très pédagogique. Nul doute que vous apprécierez. Un grand merci à notre consultant Xavier Martin qui a imaginé le scénario.

En mai dernier, nous vous avons apporté un éclairage sur le nouveau dispositif Loc'Avantages ; ce mois-ci une analyse conduite par la juriste de l'Association des Hautes-Pyrénées souligne le peu d'intérêt qu'apporte Loc'Avantages aux propriétaires bailleurs, tableaux à l'appui.

A la mi-août, deux textes législatifs importants ont été publiés : la loi de finances rectificatives pour 2022 et la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. Si la première n'apporte pas de nouveauté pour la propriété immobilière, la seconde entérine le blocage de l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) à 3,5 % entre le 3^{ème} trimestre 2022 et le 2^{ème} trimestre 2023. L'ILC est également impacté par une mesure de blocage. Vous trouverez en pages d'actualités les autres effets de ce texte notamment en matière de protection du consommateur.

A l'issue des élections législatives et du remaniement ministériel de début juillet, un ministre délégué chargé de la Ville et du Logement a été nommé dans le gouvernement d'Elisabeth Borne. Il s'agit d'Olivier Klein, maire de Clichy-sous-Bois depuis 2011 et membre du conseil de surveillance de la Société du Grand Paris depuis 2020. C'est à lui que nous adresserons nos revendications.

Avec ce numéro, vous découvrez une nouvelle maquette de votre revue. N'hésitez pas à nous faire part de vos remarques.

Je vous souhaite une bonne rentrée.

Jean-Jacques Germain,
gérant de presse et conseils immobilier,
directeur de la publication,
Président de l'Association des propriétaires et
copropriétaires 31-09





Gérant
Directeur de la publication
 Jean-Jacques Germain

Éditeur
 Presse et Conseils
 Immobiliers (PECI)
 63 rue Alsace Lorraine
 31009 Toulouse Cedex 6
 SARL au capital
 de 11022,00 €
 RCS: 1999B876

Associé unique
 C5PC Haute-Garonne
 et Ariège

Rédaction en chef
 Nadine Cazalbou
 05 62 30 15 36
 n.cazalbou@peci.fr

Service rédaction
 Céline Capayrou
 05 62 30 15 33
 celine.capayrou@peci.fr

Ont contribué à ce numéro
 Céline Capayrou, Nadine Cazalbou,
 Corinne Gardey, Florence Gracié-
 Dedieu, Xavier Martin, Marc Pouiol,
 Mickaël Terrom

La rédaction souligne sa totale
 indépendance à l'égard
 des annonceurs.

Service abonnements
 Cécile Stéphan
 05 62 30 15 34
 peci@peci.fr

Régie publicitaire interne
 Sylvie Mazzer
 05 62 30 15 39
 s.mazzer@peci.fr

Photographies
 Adobe Stock - Istock

Création Maquette
 Ombre & Lumière
 Communication 81500 Lavaur

Mise en page
 Imprimerie Ménard
 31670 Labège

Impression
 Imprimerie Messages
 111 rue Nicolas Vauquelin
 31100 Toulouse
 ISSN: 2609-066X

Commission paritaire: en cours
Dépôt légal: septembre 2022

Tarifs: Le numéro: 4,50 €
 Abonnement 1 an: 37 €
 DOM-TOM, étranger: 40 €



05

ACTUALITÉS

- Loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat
- Report de l'audit énergétique des monopropriétés
- Evolution de certains loyers : parution du décret annuel
- Encadrement des loyers : le point



DOSSIER

Les comptes en copropriété

08

Récit en dix points de contrôle

Xavier Martin

14

FISCALITÉ

Loc'Avantages : vrai ou faux avantage ?

Corinne Gardey

17

ÉNERGIE

DPE collectif : êtes-vous un copropriétaire averti ?

Mickaël Terrom

22

COPROPRIÉTÉ

Travaux affectant les parties communes : faut-il une autorisation ?

Florence Gracié-Dedieu



27

VIE PRATIQUE

Vivre avec les insectes et animaux nuisibles

Marc Pouiol



31

QUESTIONS RÉPONSES

Retard de livraison en VEFA

Michel Souviron

Visite du logement occupé

Valérie Masure

34

INDICES

38

PETITES ANNONCES

39

NOS IMPRIMÉS



LE MOIS PROCHAIN

DOSSIER

Quel contrat pour louer un logement

L'actu



LOI PORTANT MESURES D'URGENCE POUR LA PROTECTION DU POUVOIR D'ACHAT

Les mesures de cette loi s'organisent autour de trois axes principaux : la protection du niveau de vie des Français face à l'inflation, la protection du consommateur, la souveraineté énergétique. S'agissant des mesures relatives au logement, plusieurs articles sont à évoquer.

La protection du niveau de vie

- ▶ L'article 12 I concerne les aides personnelles au logement (APL) : elles sont revalorisées au 1^{er} juillet 2022 de 3,5%.
- ▶ L'article 12 II traite de l'indice de référence des loyers (IRL) : la variation entre le 3^{ème} trimestre 2022 et le 2^{ème} trimestre 2023 ne peut excéder 3,5%. Cet indice est utilisé pour la révision des loyers des baux d'habitation nus et meublés en résidence principale notamment.

Pour la Martinique, la Guadeloupe, la Guyane, la Réunion et Mayotte, la variation ne peut excéder 2,5%. Pour la Corse, le représentant de l'État peut baisser la variation dans la limite de 1,5 point de pourcentage selon différents critères.

- ▶ L'article 13 : dans les zones d'encadrement des loyers à la location (Paris, secteur Plaine Commune (Nord de Paris), secteur Est Ensemble (Est de Paris), Lille, Montpellier, Bordeaux), aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs caractéristiques spécifiques : sanitaires sur le palier, signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, vis-à-vis à moins de dix mètres, infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur du logement, problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, installation électrique dégradée ou mauvaise exposition de la pièce principale.
- ▶ L'article 14 : la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux (ILC), prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises (effectif de moins de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel n'excède pas 10 millions d'euros) ne peut excéder 3,5 % entre le 2^{ème} trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2023.

La protection du consommateur

- ▶ L'article 17 : l'article L. 113-14 du Code des assurances est modifié avec l'ajout de la possibilité de résilier par voie électronique un contrat d'assurance couvrant les personnes physiques et que l'assureur, au jour de la résiliation par le souscripteur, offre au souscripteur la possibilité de conclure des contrats par voie électronique. Un décret doit fixer les modalités techniques. Cette résiliation électronique sera également possible pour de nombreux contrats relevant du droit de la consommation.

La souveraineté énergétique

Une série d'articles (23 à 31) traitent de l'approvisionnement en gaz avec des mesures pour en assurer la sécurité et le développement de projets de production de biogaz et de toute forme de gaz renouvelable.

Les articles suivants (32 à 36) traitent de l'approvisionnement en électricité avec une mesure de reprise temporaire des centrales à charbon en cas de besoin, le rehaussement du plafond d'émissions de gaz à effet de serre pour garantir la fourniture d'électricité.

A noter, la loi prévoit déjà l'interdiction de coupure d'énergie pendant la trêve hivernale (art. L115-3 du Code de l'action sociale et des familles), la loi nouvelle ajoute dans son article 35 : « *Le reste de l'année, les fournisseurs d'électricité ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption de la fourniture d'électricité, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, qu'après une période de réduction de puissance, qui ne peut être inférieure à un mois, permettant au ménage de satisfaire ses besoins fondamentaux de la vie quotidienne et d'hygiène. Les modalités d'application du présent alinéa, en particulier les bénéficiaires et la durée de cette mesure, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.* »

Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022



REPORT DE L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE DES MONOPROPRIÉTÉS

Olivier Klein, le ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, annonce le report au printemps prochain de l'audit énergétique obligatoire, lors de la vente de « passoires thermiques ». Il reste en revanche intransigeant sur le calendrier de la loi Climat, qui concerne notamment l'interdiction de mise en location de ces logements à très forte consommation énergétique.

Cet audit devait entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2022. Puis avait été repoussé au 1^{er} septembre 2022. Finalement ce sera le... 1^{er} avril 2023. Imposé aux propriétaires en cas de vente d'une maison ou d'un immeuble en monopropriété, l'audit énergétique a pour objectif d'informer l'acheteur sur les travaux à réaliser, afin que son bien ne soit plus une « passoire thermique » (au diagnostic de performance énergétique classé F ou G).

Le Parisien 3 août 2022, confirmé par décret n°2022-1143 du 9 août 2022



EVOLUTION DE CERTAINS LOYERS : PARUTION DU DÉCRET ANNUEL

Dans les grandes villes¹ où s'applique la taxe sur les logements vacants, comme c'est le cas depuis maintenant dix ans, le loyer des locations d'habitation principales vides et meublées est encadré à la relocation sauf de rares exceptions. Lorsqu'un locataire quitte les lieux, le propriétaire ne peut pas fixer librement le loyer applicable au nouveau locataire. Explications.

Ce dispositif d'encadrement à la relocation qui existe depuis le 1^{er} août 2012 sera effectif jusqu'à l'été 2023 puisque le décret n°2022-1079 du 29 juillet 2022 le reconduit à l'identique pour un an de plus, soit du 1^{er} août 2022 au 31 juillet 2023.

Selon le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié par le précédent décret cité, en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail, le loyer ne peut être augmenté au-delà de l'indice de référence des loyers (IRL) que s'il est manifestement sous-évalué ou si certains travaux sont réalisés.

Attention, depuis le 24 août 2022, il n'est plus possible de réviser le loyer selon l'IRL pour les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les logements exclus du dispositif sont ceux faisant l'objet d'une première location et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié) ; les loyers peuvent donc y être fixés librement.

Dans les villes où s'applique l'encadrement des loyers loi ELAN (Paris Intra-muros, Lille, Plaine Commune, Montpellier et Bordeaux), l'encadrement à la relocation se juxtapose avec le plafonnement du loyer qui y est applicable. Dans ces villes, le loyer appliqué au nouveau locataire ne doit pas excéder le loyer appliqué au locataire sortant dans la limite d'un plafond de loyer.

¹ Les communes des 28 agglomérations suivantes sont concernées : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, la Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, mention - Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse (annexe du décret n°2013-392 du 10 mai 2013).

Des dérogations :

Nouveau contrat: le loyer de location peut être réévalué dans les conditions et les limites suivantes :

- lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence... portant sur les parties privatives et sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises ;

- lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues à l'article 3 du décret du 17 juillet 2017.

Renouvellement de bail : si le loyer est manifestement sous-évalué, la hausse de loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

- la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le loyer appliqué avant le renouvellement du contrat de location, révisé dans les limites prévues au 1 de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 ;

- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.



ENCADREMENT DES LOYERS : LE POINT

► A Montpellier

L'arrêté préfectoral permettant l'application de l'encadrement expérimental des loyers à Montpellier a été signé. Il s'applique aux baux de logements loués nus ou en meublé à usage d'habitation ou mixte, ainsi qu'aux baux mobilité, conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} juillet 2022. Les informations relatives aux montants des loyers de référence et un simulateur sont disponibles sur le site internet de la métropole de Montpellier (<https://www.montpellier3m.fr/>).

Arrêté préfectoral DDTM34-2022-05-130005, 23 mai 2022

► A Bordeaux

L'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence à Bordeaux a été signé le 20 juin 2022. Il a mis en place l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers sur le territoire de la commune depuis le 15 juillet.

Arrêté préfecture Gironde, 20 juin 2022

► A Paris

L'arrêté du 28 mai 2019 nécessaire pour la mise en œuvre de l'encadrement expérimental des loyers et par lequel le préfet a fixé les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés applicables sur le territoire de la commune de Paris, a été annulé par le tribunal administratif de Paris, le 8 juillet. L'annulation du texte est fondée sur un vice de procédure tenant au fait que l'OLAP (observatoire local des loyers de l'agglomération parisienne) ne permettait pas d'analyser la structuration du marché locatif parisien après 2017, au moment où l'arrêté a été signé. Or ces éléments, qui doivent être suffisamment récents, sont nécessaires à la fixation des loyers de référence en application de l'article 140 de la loi ELAN fixant le dispositif d'encadrement nouvelle mouture. Dans la mesure où les loyers ont été « contractualisés »

Toutefois, les arrêtés suivants, pris pour les années 2020 et 2021, n'ont pas été atteints par les procédures menées devant la même juridiction :

TA Paris, 8 juillet 2022, n°20105 56 et n°2116014.



1,68%

c'est le taux moyen du
crédit immobilier en juillet
2022

Source : Observatoire crédit
logement CSA

624 000

c'est le nombre de sinistres
occasionnés par les
intempéries (grêle, orage,
rafales de vent et foudre)
entre le 18 juin et le 4 juillet
2022

Source : franceassurance.fr

57,7 %

DES MÉNAGES

sont propriétaires de leur
résidence principale en
2021

Source : insee.fr 13 juillet 2022





Simplifiez-vous l'énergie !

Opéra Énergie vous accompagne au quotidien dans la gestion des contrats d'énergie de vos copropriétés



Opéra Energie
Agence Sud-Ouest

Vincent MIQUEL
07 64 70 72 14
vincent.miquel@opera-energie.com

OPERA-ENERGIE.COM

P. 07

**POUR
VOS INSERTIONS
PUBLICITAIRES
DANS L'ACTU
IMMOBILIÈRE
ET VOUS!**

Merci de contacter
Sylvie Mazzer
05 62 30 15 39
s.mazzer@peci.fr

Dossier

LES COMPTES EN COPROPRIÉTÉ RÉCIT EN DIX POINTS DE CONTRÔLES



XAVIER MARTIN
Juriste et consultant
Association des propriétaires
et copropriétaires

On m'a toujours dit que la comptabilité est une chose sérieuse. C'est peut-être pour cela que j'appréhende cette réunion. C'est ma première « Vérif de comptes », nouvellement désignée au conseil syndical de ma copropriété, je ne sais pas vraiment par quel bout je vais pouvoir prendre tout cela. Madame Moles, forte de plusieurs années d'expériences au sein de notre conseil syndical, m'accompagne. Elle a une mémoire excellente, m'a déjà rapporté toutes les aventures de la copropriété et surtout bien mise en garde : « Tu verras le syndic fait beaucoup d'erreurs, la résidence est compliquée, heureusement que nous sommes là. »

Ce rendez-vous a été organisé en accord avec le syndic. Cette année nous avons un nouveau gestionnaire, un jeune que l'on appelle par son prénom, Fabien. Il m'a l'air de bonne volonté, ce qui est déjà un bon début.

Je lui ai fait préciser en amont de la réunion que cette prestation soit bien prévue dans les opérations forfaitaires de son contrat.

« Pas de soucis, nous a-t-il sympathiquement dit, votre contrat est bien négocié, c'est inclus conformément au contrat type fixé par le décret du 26 mars 2015 qui précise au point 7.1.3 sous la rubrique Prestations optionnelles que ces réunions peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties. »

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 organise la mission du conseil syndical et l'article 26 du décret du 17 mars 1967 précise que le conseil syndical contrôle la gestion du syndic notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et contrats ainsi que l'élaboration du budget.

Fabien nous remet alors différentes liasses de comptabilité, tout en précisant qu'il nous les avait adressées par avance pour nous permettre d'y travailler tranquillement. M^{me} Moles acquiesce et fouille son sac. Au milieu d'un fourbi, elle récupère les documents avec ses prises de notes. Au nombre de commentaires et de ratures rouges, je comprends qu'elle a déjà dévoré ce dossier.

Fabien patiente, comprenant que M^{me} Moles a déjà des choses à dire, et moi je reste discrète, le temps m'a vraiment manqué pour lire et essayer de comprendre tous ces fichiers.

M^{me} Moles ouvre effectivement la réunion :

« J'aimerais d'abord avoir les factures « papier » pour que nous puissions les pointer comme les années précédentes. »

- « Notre bureau est dorénavant tout dématérialisé. Ainsi vous disposez de toutes les factures sur l'Extranet, assure Fabien. La plupart des fournisseurs nous envoient aujourd'hui des factures numérisées. Cela ne passe plus par la poste et par le format papier. »

J'ai compris à la mimique de M^{me} Moles qu'elle n'aime pas tellement ce changement, qu'elle aime le papier, le papier que l'on gribouille, que l'on annoté, puis que l'on garde rangé par année dans des classeurs.

Le décret du 25 juin 2019 a beaucoup apporté en matière de dématérialisation en copropriété. Notamment il modifie l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967 qui rend les pièces justificatives consultables en leur forme originale comme en copie, permettant la justification par des copies numériques.

Je m'occuperai donc de visualiser les PDF sur l'ordinateur mis à disposition par le syndic ou sur ma tablette, cela à mesure que nous avancerons dans les examens. Pour support de travail nous disposons donc des factures en PDF et de 5 annexes comptables soit 250 factures PDF et plus de 100 pages de comptes. Je ne comprends toujours pas comment j'ai pu accepter pareille mission. Il est certain que nous allons devoir être très méthodiques.

La comptabilité de copropriété est organisée par des règles précises qui ont été établies par l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

Depuis l'entrée en vigueur de ce texte, toutes les copropriétés disposent d'une même méthode comptable, d'un même plan comptable et des documents de synthèses de présentation identique qui se détaillent en 5 annexes.

L'ÉTAT FINANCIER APRÈS RÉPARTITION: ANNEXE I

Fabien, notre gestionnaire, nous explique que cette annexe est le bilan de la copropriété à la date de clôture de l'exercice comptable.

Il nous précise que n'y sont donc pas présentes ni les dépenses, ni les recettes de l'exercice car elles y ont été réparties aux décomptes individuels des copropriétaires à proportion de la quote-part revenant à chacun. Cette première annexe (voir tableau ci-dessous) exprime donc la situation de l'actif et du passif de la copropriété.

À l'actif, à gauche, l'état de tout ce que détient la copropriété :

- ▶ les fonds détenus en banque, caisse, placements;
- ▶ les créances, en particulier les sommes exigibles sur les copropriétaires.

Au passif, à droite, les dettes de la copropriété (dette vis-à-vis des copropriétaires) :

- ▶ avance de trésorerie, fonds de travaux;
- ▶ les excédents qui sont versés par les copropriétaires;
- ▶ les sommes dues aux fournisseurs.

ANNEXE 1 ▼

Etat financier après répartition au 31/12/2021

1- SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
Trésorerie	Exercice précédent approuvé		Exercice clos		Provisions et avances
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	
50 Fonds placés	13 653,62	20 477,96	102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles (1)	64 465,37	22 667,77	103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie	5 000,37	5 000,37
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds de travaux	20 496,24	27 046,89
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles	2 176,88	3 339,75
Trésorerie disponible Total 1	78 118,99	43 145,73	Total 1	27 673,49	35 387,01
2- CREANCES					
45 Copropriétaires - Somme exigibles restant à recevoir (2) 459 Copropriétaires - créances douteuses (2) Comptes de tiers 42 à 44 Autres créances 46 Débiteurs divers 47 Compte d'attente 48 Comptes de régularisation	Exercice précédent approuvé		Exercice clos		45 Copropriétaires - Excédents versés (2) Comptes de tiers 40 Fournisseurs 42 à 44 Autres dettes 46 Créiteurs divers 47 Compte d'attente 48 Comptes de régularisation 49 Dépréciation des comptes de tiers (2)
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	
	9 496,02	15 959,15		12 954,12	5 724,59
			49 967,31		18 436,69
	2 977,09	443,41			
TOTAL 2	12 475,93	16 402,56	TOTAL 2	62 921,43	24 161,28
TOTAL GÉNÉRAL (1) + (2)	90 594,92	59 548,29	TOTAL GÉNÉRAL (1) + (2)	90 594,92	59 548,29
Emprunts : montant restant dû					

(1) Une somme affectée du signe "+" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe

1 LA SITUATION DE TRÉSORERIE

Fabien continue en indiquant que le compte de banque courante est à 22667,77 € et que la part de fonds placés à 20477,96 €. Nous disposons ainsi d'une certaine aisance de trésorerie.

« Il serait intéressant, dit M^{me} Moles, que nous puissions utiliser de l'argent disponible pour réaliser des plantations dans l'allée principale. Avec la somme que nous avons en compte courant en fin d'exercice, nous pourrions choisir des belles pièces. »

Fabien ne semble pas très à l'aise sur la réponse, et par précaution il interroge la comptable syndic qui nous précise :

« Si la copropriété détient des sommes en banques ou caisse, elles ont une raison, une contrepartie comptable précise. Il serait donc faux de considérer le résultat bancaire comme une capacité d'engagements. »

La trésorerie n'est pas en soit un indicateur de l'équilibre financier de la copropriété, il faut s'intéresser à la différence entre le disponible bancaire et les dettes de la copropriété, en particulier des dettes fournisseurs.

La comptable poursuit en détaillant et il faut s'accrocher pour suivre lorsqu'on est néophyte en comptabilité :

« En effet la situation de trésorerie est représentative de la somme de toutes les valeurs du bilan. C'est-à-dire que la position des comptes banque, et caisse le cas échéant, doit représenter la totalité des comptes du passif, déduction faite des sommes non encore réglées par les copropriétaires. De plus, les comptes comptables banque doivent correspondre aux écritures réellement passées sur les relevés de banque. »

2 L'ÉTAT DE RAPPROCHEMENT BANCAIRE

La comptable nous précise que la situation de trésorerie doit être rapprochée; les comptes ban-

caires doivent concorder avec les relevés de banque à la même date et qu'en conséquence elle attache une grande importance à réaliser tous les mois son rapprochement bancaire, il est l'état qui vérifie que les soldes des comptes banque correspondent aux soldes des relevés bancaires à la même date. Ce point de contrôle garantit que les écritures comptables sont à jour des mouvements bancaires. M^{me} Moles de surenchérir :

« Il serait bien que l'on puisse voir ce rapprochement à date de clôture donc au 31 décembre. »

Fabien nous remet ces pièces, et nous ne détectons pas d'erreurs ni d'oublis commis par le comptable.

M^{me} Moles est très attentive, elle m'a informée que par le passé elle a déjà détecté des erreurs grâce à l'état de rapprochement comme un double paiement fournisseur ou l'enregistrement par deux fois d'un même chèque client.

Nous continuons donc le contrôle sur une base déjà plus sereine et nous nous intéressons à présent à la question des fonds placés.

3 LE NIVEAU DES SOMMES DÉTENUES EN BANQUE COURANTE ET CELUI MIS EN FONDS PLACÉS

L'article 18-II de la loi du 10 juillet 1965 précise que le syndic doit également ouvrir un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndic. Et que sur ce compte seront versées les cotisations provenant du fonds travaux prévus à l'article 14-2 du même texte.

La comptable tient à nous indiquer qu'elle affecte les sommes provenant des fonds travaux dans les comptes de placement et que les sommes provenant des appels du budget de gestion courante sont déposées dans les comptes courants de la banque.

C'est alors moi qui l'interroge et ose un premier raisonnement comptable :

« Si les fonds travaux mentionnés en classe 105 sont placés pourquoi je ne retrouve pas à l'identique les sommes en fonds placés compte 50? »

La comptable nous répond :

« En effet les sommes sont différentes car en 105 fonds placés se trouvent les sommes appelées, et à date elles n'ont pas été toutes recouvrées, une partie étant en copropriétaires impayés. Il est donc normal que les valeurs ne concordent pas. »

- « Et où puis-je voir les écritures se rapportant aux intérêts des fonds placés? »

La comptable me montre alors sur le relevé de banque placé du mois de décembre la somme créditrice des intérêts annuels puis elle ajoute : *« Les intérêts reviennent à la copropriété et ils sont donc inclus dans votre solde bancaire de placement et en contrepartie portés au compte gros travaux de l'annexe 1. »*

Fabien hoche la tête, M^{me} Moles et moi-même sommes satisfaites de la réponse et, au-delà, je me réjouis que le dialogue devienne coopératif. Nous allons poursuivre ainsi un bon travail.

Le principe fixé par la loi (article 18-2) est que les intérêts sont définitivement acquis au syndic. Cela signifie qu'ils restent en comptabilité de la copropriété. Par la suite, en application de l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale pourra décider de l'affectation de ces intérêts produits par le placement. Elle pourra donc choisir de les conserver en comptabilité ou de les répartir à la faveur des copropriétaires.

4 LE NIVEAU DE L'IMPAYÉ ET LES ACTIONS DE RECouvreMENT

Nous enchaînons sur la question des impayés. À peine nous engageons cette partie que M^{me} Moles relance un peu l'ambiance :

« Encore! Toujours les mêmes qui ne règlent pas les charges »

Notre gestionnaire tente d'apaiser la situation :

« Cette année a été difficile pour de nombreux copropriétaires et nous sommes attentifs à engager rapidement des démarches amiables auprès de ces copropriétaires »

Pour avancer sur le sujet, il m'indique que les valeurs se trouvent en partie bas gauche de l'annexe 1 sous la mention Copropriétaires sommes restant exigibles restant à recevoir.

Je regarde alors ma position de compte dans le détail listé à l'annexe 1, dans l'annexe dite individualisée, non pas que je me sente visée car je règle toujours en temps mes charges, mais parce que je ne comprends pas pourquoi je dois encore de l'argent au 31 décembre. Quelques éclaircissements me paraissent nécessaires, et c'est Fabien qui me les apporte: « Dans l'annexe 1, le solde des copropriétaires est calculé après répartition, c'est-à-dire dépenses et recettes de l'exercice décomptées individuellement. Les positions sont donc forcément différentes de celle que vous aviez à cette même date et avant cette opération. »

M^{me} Moles nous fait observer à juste titre que l'impayé doit être bien surveillé dans la copropriété d'autant qu'il existe une procédure d'alerte lorsque l'impayé représente une part trop importante par rapport au budget.

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

ANNEXE 5

5 LES AVANCES DE TRÉSORERIES ET FONDS TRAVAUX

Fabien fait observer que la copropriété dispose d'une avance de trésorerie:

« Cette avance a été constituée il y a 4 ans sur décision d'assemblée conformément aux possibilités offertes par le règlement de copropriété. Elle est comptabilisée au crédit du compte 1031 Avance de trésorerie et figure donc en haut à droite de l'annexe 1. Cette avance sert très exactement à pouvoir bénéficier d'un volant de trésorerie de nature à compenser provisoirement de l'impayé. Ainsi nous ne manquons pas de trésorerie pour vos règlements fournisseurs. Elle ne change pas d'une année à l'autre, sauf décision d'augmentation ou de réduction qui serait prise en assemblée. »

L'article 35 du décret du 17 mars 1967 permet que des avances décidées en assemblée générale soient destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

Il ajoute ensuite:

« L'avance est à distinguer des provisions de gros travaux. En effet si les avances de trésorerie sont remboursables en cas de vente, ce n'est pas le cas des provisions gros travaux qui, elles, restent acquises à la copropriété.

Les provisions gros travaux sont constituées chaque année par une provision fixée à minima aux 1/20 du budget, elles ont vocation à financer le cas échéant des travaux. On les comptabilise en 105 Fonds de travaux. »

Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965:
« (...) Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires (...) Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. »

M^{me} Moles avec le concours de la comptable, repère dans le compte 105 fonds travaux les sommes existantes au premier jour de l'exercice, elle retrouve ensuite les sommes appelées à chaque trimestre pour les 1/20 du budget soit 4 lignes d'écritures, elle apostille en marge par des petits repères qu'elle seule comprend, et elle s'intéresse aux sommes qui ont été affectées aux financements de certains travaux. Fabien dans la continuité de l'analyse tient alors à nous montrer l'avancement comptable des différents dossiers de travaux et nous invite à décoder les comptes 12 et leur détail en annexe 5.

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

NATURE DES TRAVAUX	Travaux votés		Travaux payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, emprunts et subventions reçues, affectation du fond de travaux		Solde en attente sur travaux E = D - C	Subventions et emprunts à recevoir	
	A	B	C	D	E = D - C	F					
	01/06/2021	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date		Montant	Date	
Travaux réfection piscine											
Charges Bâtiment B		4 482,85	18/07/2021	4 482,85	25/06/2021	5 498,60	15/06/2021				
Totaux	5 498,60	4 482,85		4 482,85		5 498,60		1 015,75			
	01/06/2021	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date		Montant	Date	
Travaux abattage chêne mort											
Charges Bâtiment C				972,88	15/12/2021	1120,00	01/10/2021				
Totaux	1120,00			972,88		1120,00		147,12			
	07/06/2020	Montant	Date	Date	Montant	Date		Montant	Date		
Travaux ascenseur A											
Charges ascenseur Bât. A		823,12	15/12/2020	823,12	28/11/2020	3000,00	01/10/2020				
Totaux	3000,00	823,12		823,12		3000,00		2176,88			
TOTAL	9618,60	5305,97		6278,85		9618,60		3339,75			

6 LES SOLDES EN ATTENTE SUR TRAVAUX OU OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES ET L'ANNEXE 5

Fabien nous explique :

« Nous conduisons des travaux sur plusieurs exercices comptables et certains sont en cours d'avancement. En fin d'exercice, le solde des opérations sur travaux ou opérations exceptionnelles qui n'ont pas pu être encore clôturé est porté en compte 12. Ce compte classe 12 se trouve en bas à droite de l'annexe 1. Je vais vous montrer le détail de ces opérations dans l'annexe 5 qui les répertorie précisément et qui en détaille les valeurs selon avancement (votés / payés / réalisés / subventions / attente / aide à recevoir »

La comptable précise :

« On parle d'opérations exceptionnelles car elles ne sont pas incluses dans le budget de gestion courante. Leur financement dépendra donc soit d'appel de fonds travaux, soit de subvention, d'indemnités assurance, ou encore d'utilisation du fonds travaux. Une fois que la comptabilité de ces travaux ou de ces sinistres peut être clôturée, alors les opérations sont passées dans l'annexe 4, laquelle se répartit sur les comptes des copropriétaires. Ce que nous verrons plus loin dans l'examen des dépenses. »

Madame Moles connaît bien cette gymnastique comptable, et comme chaque année, elle vérifie surtout que les dépenses soient bien imputées sur les bâtiments concernés. Et ça ne manque pas, elle pointe un sinistre bris de glace : « Cela concerne le bâtiment A et vous l'avez enregistré dans les comptes du bâtiment B. Il faut corriger cette imputation. »

Fabien reprend alors sur son logiciel les ordres de mission :

« Je pensais que ce sinistre affectait la porte du bâtiment B, je me suis trompé. Nous allons corriger ça, c'est à cela que sert cette réunion. »

Je me rends alors bien compte que l'examen des comptes, le suivi du conseil syndical, permet les petites rectifications des erreurs que laisse parfois passer le quotidien.

7 LES FOURNISSEURS CRÉDITEURS - LE CONTRÔLE DES GRANDS LIVRES AUXILIAIRES - DÉLAIS LÉGAUX DE PAIEMENTS

Avec un brin d'autorité, Fabien nous explique :

« Nous attachons beaucoup d'importance à bien respecter les délais de paiements de vos fournisseurs. Si nous voulons disposer des meilleurs artisans, il est évident qu'il faut les régler rapidement. C'est pourquoi nous vous demandons de votre côté le règlement à échéances précises de vos charges. »

M^{me} Moles connaît bien son affaire et demande :

« Pour examiner la comptabilité fournisseur, je dois disposer des grands livres auxiliaires qui me montrent les factures enregistrées à leur crédit et les paiements faits à leurs débits. Ainsi je peux vérifier que les délais de paiement sont de bonne qualité. »

Le délai de paiement est fixé, par principe, au 30^e jour suivant la réception des marchandises ou l'exécution de la prestation. Mais ce délai peut aller au-delà des 30 jours, sans dépasser 60 jours à partir de la facturation (ou 45 jours fin de mois) s'il est précisé au contrat. Des pénalités de retard sont prononcées s'il y a non-respect de ces délais.

Fabien nous précise que les fournisseurs débiteurs, s'il en existe, doivent alerter car théoriquement on ne règle pas un fournisseur en l'absence de facture. Et même une situation d'acompte doit être appelée par une facture d'acompte.

8 LES COMPTES D'ATTENTES / CRÉDITEURS DÉBITEURS DIVERS ET LES COMPTES DE RÉGULARISATION

À mesure que l'entretien avance, je comprends de mieux en mieux la logique et la structure d'une comptabilité.

La comptable m'explique un principe fondamental :

« Toutes les opérations sont passées en double écriture, c'est-à-dire que

chaque opération a une contrepartie dans un autre compte. Ce mécanisme limite le risque de faute. La comptabilité retrace l'ensemble des opérations et cela dès leur engagement. Dès lors que chaque opération a une justification comptable, qu'elle corresponde à des dettes, créances, ou dépenses ou recettes, il n'y a aucune raison de retrouver des écritures en compte d'attente.

Le compte d'attente est à proscrire d'une comptabilité de copropriété et l'arrêté du 14/03/2005 en a clarifié la règle.

L'article 10 de l'arrêté comptable du 14 mars 2005 précise que le compte d'attente doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié ligne à ligne. »

Article 1^{er} de l'arrêté du 14 mars 2005
« Les écritures sont passées selon le système dit « en partie double ». Dans ce système, tout mouvement ou variation enregistré dans la comptabilité est représenté par une écriture qui établit une équivalence entre ce qui est porté au débit et ce qui est porté au crédit des différents comptes affectés par cette écriture »

LE COMPTE DE GESTION : ANNEXE 2 ET SES DÉTAILS EN ANNEXES 3 ET 4

9 LES DÉPENSES ANNEXES 2, 3 ET 4

À ce stade, nous avons déjà abordé beaucoup de notions, pour autant pas la moindre trace d'une facture, ni d'indication sur le montant des charges que j'aurais à régler à la fin de l'année.

Fabien nous invite alors à nous porter sur les annexes 2, 3 et 4, et arbore une certaine fierté à nous dire que cette année les dépenses sont inférieures au budget voté.

Madame Moles réplique aussitôt : « C'est grâce au conseil syndical qui a été vigilant sur toute l'année. »

J'ajoute alors :

« C'est un bon travail d'équipe »

Je raccorde ainsi tout le groupe de travail.

Notre comptable, ravi de ce rééquilibrage, prend le temps de

nous expliquer la fonction et la cohérence de ces 3 documents :

« L'annexe 2 est le compte général de l'exercice clos, elle permet d'établir le résultat de l'exercice. Cette annexe se compose de quatre parties, chacune déclinant une comparaison de l'exercice clos avec l'exercice précédent, le budget courant et les budgets des deux années à venir. On peut ainsi balayer en un coup d'œil les variations sur les différents exercices en comparaison avec les budgets adoptés.

- En haut à gauche: les charges courantes ;

- Et en haut à droite les produits correspondants: principalement les appels de budget et il est utile ici de contrôler que le budget indiqué correspond bien au budget voté en assemblée.

En partie basse se trouvent :

- En bas à gauche: les charges pour travaux et autres opérations exceptionnelles ;

- En bas à droite: les produits liés à ces opérations exceptionnelles pour lesquels il convient de vérifier la correspondance aux décisions de l'assemblée, ou encore les affectations de fonds travaux et autres indemnités d'assurance. »

C'est en avançant dans la lecture des annexes 3 et 4 que l'on peut s'intéresser à leur détail.

Je pose ensuite mes yeux sur l'annexe 3 et Fabien me synthétise son intérêt:

« L'annexe 3 détaille les opérations courantes de l'exercice, par nature de charge c'est-à-dire par critères de répartition et par compte. »

Là aussi cinq colonnes permettent de comparer les charges correspondantes de l'exercice clos avec l'exercice antérieur, le budget voté, le budget l'exercice suivant, et le budget à 2 ans.

Le résultat de charge d'opérations courantes peut être débiteur ou créditeur selon que le budget a été dépassé ou non.

Ayant bien compris, je passe à l'annexe 4 et lis qu'elle correspond au compte de Gestion de travaux et autres opérations exceptionnelles.

Les 5 colonnes qui la composent permettent respectivement d'iden-

tifier: le libellé des travaux concernés, les montants qui ont été votés pour les réaliser, les dépenses réelles qui ont été engagées, la provision budgétaire appelée, et en cinquième colonne le solde excédentaire ou déficitaire de l'opération concernée.

Nous pointons les dépenses, les factures correspondantes, surveillons les imputations selon les bâtiments ou nature de charges concernées.

Article 4 de l'arrêté du 14 mars 2005
« Tout enregistrement comptable comporte un libellé permettant une identification de la pièce justificative qui l'appuie, notamment date et numéro de facture, date et référence du paiement, période de l'appel de fonds et son objet. »

10 LE DÉCOMPTÉ DE CHARGES

Le visage détendu de Fabien me fait dire qu'il est satisfait de l'examen de nos cinq annexes comptables.

Pour finir, la comptable nous présente nos décomptes de charges. Ces documents nous permettent de connaître le détail des dépenses de la copropriété et la quote-part qui revient à chacun de nos lots.

Et elle précise:

« Tant que l'assemblée générale ne

s'est pas tenue et que les comptes n'ont pas été approuvés, on parle de projet de décompte de charge. Ces six colonnes permettent de distinguer, le libellé et des charges par poste comptable, leur montant à répartir, la quote-part de tantièmes se rattachant au(x) lot(s) concerné(s), le montant dû, et les deux dernières colonnes expriment la part récupérable sur le locataire et pour la sixième éventuellement la TVA récupérable. »

Art 6-2 du décret 17/03/1967 « Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. »

Notre réunion arrive à sa fin. Notre jeune gestionnaire trouve les bons mots:

« La méthode et la coopération nous aura permis d'avancer positivement. »

Le syndic a pu nous renseigner sur toutes les questions que nous nous posions et M^{me} Moles et moi-même sommes fières que le conseil syndical ait permis d'être plus précis sur certaines informations de terrain et corrections d'imputations. Pour une première, je suis plutôt satisfaite, prochaine étape le vote des comptes en assemblée générale des copropriétaires.



© makibestphoto

Loc'avantages : VRAI OU FAUX AVANTAGE ?



© AndreyPopov

Présenté comme un outil qui s'adresse en particulier aux propriétaires aux revenus modestes, ce dispositif ne donne plus droit à une déduction sur les revenus fonciers (Louer abordable/COSSE), mais à une réduction d'impôt, d'autant plus importante que les loyers pratiqués sont bas. Ce dispositif présenté comme un outil « gagnant-gagnant » l'est-il vraiment pour le propriétaire ? Pas si sûr que ça ! Nous poursuivons l'analyse de l'article publié en mai dernier.



CORINNE GARDEY
Chambre syndicale des propriétaires
et copropriétaires des Hautes-Pyrénées

PRINCIPE DU DISPOSITIF

Le propriétaire souhaitant bénéficier de cet « avantage » doit proposer un logement vide à la location, qui respecte les normes de décence et « un niveau de performance énergétique globale ». Il signe une convention de 6 ans avec l'Anah (avec ou sans travaux). Comme pour le Borloo ou le Cosse le montant du loyer sera soumis à un plafonnement, tout comme les ressources du locataire (arrêté interministériel du 14 avril 2022, décret du 31 mars 2022 et arrêté du 29 mars 2022). La localisation du bien, sa surface, ses annexes (cave, parking, balcon...) et la convention signée (Loc1, Loc2, Loc3 avec ou sans intermédiation locative), permettent de déterminer le plafond du prix au m² et la réduction d'impôt accordée. Cette réduction

d'impôt (de 15 à 65% des revenus bruts de location) sera d'autant plus importante que la décote de loyer sera forte, et que le bailleur aura recours ou non à l'intermédiation locative (IML). Il existe deux formes d'IML :

- la location/sous-location;
- le mandat de gestion.

QUEL AVANTAGE FISCAL ?

Afin de connaître les avantages (et oui, vous aurez noté le « S » dans « Loc'Avantages » !), nous avons réalisé l'étude de 2 types de logements (petite et moyenne surface), sur deux types de zone : Toulouse en zone tendue et Tarbes en zone détendue, avec 2 taux marginaux d'imposition (TMI) différents (11% et 30%). Puis nous avons comparé ce que le propriétaire gagne

réellement une fois les charges et impôts déduits, déductions (Louer abordable) et réduction (Loc'Avantages) réintégrés.

Les petites surfaces (tableaux 1 et 2)

Dans ce cas de figure, que ce soit sur une ville tendue comme Toulouse ou détendue comme Tarbes, le micro-foncier est largement plus intéressant que le Cosse ou Loc'Avantages, suivit par l'imposition au réel. Certes le propriétaire paie plus d'impôts (entre 1300 € et 2181 € en micro-foncier contre 867 € et 1451 € au plus défavorable avec la Loc'Avantages), mais ils sont largement couverts par des loyers plus élevés et qui ont un meilleur rapport (+50% en moyenne).

Pour les logements de petite surface, le loyer au prix du marché reste donc, et de loin, plus intéressant que le dispositif Loc'Avantages.

Réduction d'impôt Loc'Avantages

Type de location \ Type de loyer	Intermédiaire Loc1	Social Loc2	Très social Loc3
Sans intermédiation	15 %	35 %	-
Avec intermédiation locative (IML)	20 %	40 %	65%

ETUDE DU LOC'AVANTAGES SUR LES PETITES SURFACES (20-25m²)

La première étude concerne un studio de 25 m² à TOULOUSE (zone B1), rue Gabriel Péri.

25m ²	Régime réel d'imposition	Micro Foncier (30%)	Loyer Cosse 50%	Loc1 15%	Loc2 35%	Loc3 avec IML 65 %
Prix du m ²	22.00 €	22.00 €	8.16 €	12.41 €	10.21 €	8.03 €
Loyer brut annuel	6600 €	6600 €	2448 €	3723 €	3063 €	2409 €
Charges	- 649 €	- 1980 €	- 649 €	- 649 €	- 649 €	- 649 €
Déduction COSSE (a)			1224 €			
Revenu net imposable (b)	5951 €	4620 €	575 €	3074 €	2414 €	1760 €
CSG (17,2%) (c)	1023 €	795 €	99 €	529 €	415 €	303 €
TMI 11% (d)	655 €	508 €	63 €	338 €	266 €	194 €
TMI 30% (e)	1785 €	1386 €	172 €	922 €	724 €	528 €
Réduction maximale Loc'Avantage	-	-	-	461 €	845 €	1144 €
Revenus net après imposition au taux de 11%	4273 €	4648 €	1637 €	2668 €	2578 €	2407 €
Revenus net après imposition au taux de 30%	3143 €	3770 €	1528 €	2084 €	2120 €	2073 €

La même étude est réalisée sur un studio de 20 m² avec parking, rue du corps Franc Pommies à TARBES.
Le prix du marché pour ce type de surface est de 15.50 €/m².

20m ²	Régime réel d'imposition	Micro Foncier (30%)	Loyer Cosse 50%	Loc1 15%	Loc2 35%	Loc3 avec IML 65 %
Prix du m ²	15.50 €	15.50 €	7.80 €	8.53 €	7.03 €	5.52 €
Loyer brut annuel	3720 €	3720 €	1872 €	2047 €	1687 €	1324 €
Charges	- 649 €	-1116 €	-649 €	- 649 €	- 649 €	- 649 €
Déduction COSSE (a)			- 936 €			
Revenu net imposable (b)	3071 €	2604 €	287 €	1398 €	1038 €	675 €
CSG (17,2%) (c)	528 €	448 €	49 €	240 €	179 €	116 €
TMI 11% (d)	338 €	286 €	32 €	154 €	114 €	74 €
TMI 30% (e)	921 €	781 €	86 €	419 €	311 €	202 €
Réduction maximale Loc'Avantage (f)	-	-	-	307 €	590 €	860 €
Revenus net (TMI 11%) (b)-(c)-(d)+(f)+(a)	2205 €	2337€	1142 €	1311 €	1335 €	1345 €
Revenus net (TMI 30%) (b)-(c)-(e)+(f)+(a)	1622 €	1842 €	1088 €	1046 €	1408 €	1217 €

ETUDE DU LOC'AVANTAGES SUR LES SURFACES MOYENNES (70m²)

Nous réalisons maintenant la même étude sur un logement 3 pièces de 70 m² sur TOULOUSE (Zone B1), proche place des Carmes.

70m ²	Régime réel d'imposition	Micro Foncier (30%)	Loyer Cosse 50%	Loc1 15%	Loc2 35%	Loc3 avec IML 65 %
Prix du m ²	13.14 €	13.14 €	8.16 €	10.03 €	8.25 €	6.49 €
Loyer brut annuel	11 040 €	11 040 €	6852 €	8424 €	6930 €	5451 €
Charges	- 1550 €	-3312 €	-1550 €	- 1550 €	- 1550 €	- 1550 €
Déduction COSSE (a)			- 3426 €			
Revenu net imposable (b)	9490 €	7728 €	1876 €	6874 €	5380 €	3901 €
CSG (17,2%) (c)	1632 €	1329 €	323 €	1182 €	925 €	671 €
TMI 11% (d)	1044 €	850 €	206 €	756 €	592 €	429 €
TMI 30% (e)	2847 €	2318 €	563 €	2062 €	1614 €	1170 €
Réduction maximale Loc'Avantage (f)	-	-	-	1264 €	2426 €	3543 €
Revenus net (TMI 11%) (b)-(c)-(d)+(f)+(a)	6814 €	7311€	4773 €	6200 €	6289 €	6344 €
Revenus net (TMI 30%) (b)-(c)-(e)+(f)+(a)	5011 €	5780 €	4416 €	4894 €	5267€	5603 €

La même étude est réalisée sur TARBES (Zone B2), boulevard du Martinet, pour un T3 de 70 m² avec terrasse, garage et cave.

75m ²	Régime réel d'imposition	Micro Foncier (30%)	Loyer Cosse 50%	Loc1 15%	Loc2 35%	Loc3 avec IML 65 %
Prix du m ²	8.00 €	8.00 €	7.80 €	6.69 €	5.51 €	4.33 €
Loyer brut annuel	7200 €	7200 €	7020 €	6420 €	5280 €	4152 €
Charges	1500 €	2160 €	1500 €	1500 €	1500 €	1500 €
Déduction COSSE (a)			3510 €			
Revenu net imposable (b)	5700 €	5040 €	2010 €	4920 €	3780 €	2652 €
CSG (17,2%) (c)	980 €	867 €	346 €	846 €	650 €	456 €
TMI 11% (d)	627 €	554 €	221 €	541 €	416 €	292 €
TMI 30% (e)	1710 €	1512 €	603 €	1476 €	1134 €	796 €
Réduction maximale Loc'Avantage (f)	-	-	-	963 €	1848 €	2698 €
Revenus net après imposition au taux de 11%	4093 €	4279 €	4953 €	4496 €	4562 €	4602 €
Revenus net (TMI 30%) (b)-(c)-(e)+(f)+(a)	3010 €	3321 €	4571 €	3561 €	3844 €	4090 €

Les surfaces moyennes (tableaux 3 et 4)

Lorsque l'on parle des logements de taille moyenne, les résultats changent selon la situation du logement.

Dans le cas d'une grande ville comme TOULOUSE où l'offre en logement est tendue, l'écart entre le prix du m² du marché et celui de Loc'Avantages reste élevé. De ce fait, Loc'Avantages reste moins intéressant que le micro-foncier.

Dans les villes moyennes comme TARBES, l'ancien dispositif « Louer abordable - COSSE » était plus avantageux que « Loc'Avantages ». Faute de pouvoir signer une convention COSSE, le nouveau dispositif trouve enfin un léger intérêt par rapport au prix du marché (gain de 200 € par an en Loc1 jusqu'à 700 € en Loc3 par rapport au Micro-foncier), à condition de bien estimer le bénéfice-risque.

En effet, pour bénéficier de ce dispositif, il faut avant tout être imposable. Là où le COSSE offrait un avantage fiscal à tous les bailleurs ayant souscrit une convention, en faisant réduire « artificiellement » leur bénéfice foncier (=moins de CSG, =moins de revenu imposable), le dispositif Loc'Avantages ne permet pas

de réduire le bénéfice imposable, sauf à tenir compte de la perte pure et simple de loyer.

D'autre part, la réduction d'impôt calculée (de 15 à 65 % des loyers bruts) ne peut trouver tout son intérêt que si l'impôt sur le revenu payé par le contribuable est égal ou supérieur à la réduction d'impôt accordée, la réduction d'impôt Loc'Avantages n'étant pas imputable sur les prélèvements sociaux (CSG).

Il faut ensuite tenir compte de la perte financière possible que pourra engendrer la fin du conventionnement. En effet, le nouveau dispositif prévoit qu'à la fin des 6 ans d'engagement, le propriétaire bailleur pourra augmenter le loyer pour revenir au prix du marché...oui, mais seulement lorsque le dernier loca-

taire ayant bénéficié du logement conventionné sera parti. Cela signifie que rien n'empêche le locataire de rester dans le logement avec un loyer très avantageux aussi longtemps qu'il le souhaite. Dans le seul cas de notre étude où le dispositif pourrait avoir un intérêt, (tableau 4) cela revient à louer sur TARBES un appartement de 75m² entre 535 € (Loc1) et 346 € (Loc3 avec IML) par mois au lieu de 600€, soit une perte de revenus nette annuelle entre 700 € (Loc 1) à 2000€ (Loc3). Autant dire que le « petit » avantage de 200 € à 700 € durement acquis avec Loc'Avantages sera vite englouti par la perte de revenu une fois la convention terminée.

CONSTAT

A l'heure où l'on demande aux propriétaires bailleurs de faire de gros (très gros) efforts sur la rénovation énergétique des logements, il semble très mal venu de leur demander encore de réduire leur loyer, au risque de devenir « perdant-perdant » !

DPE collectif : ÊTES-VOUS UN COPROPRIÉTAIRE AVERTI ?



Le DPE collectif évalue la performance énergétique de l'ensemble d'un bâtiment et de ses parties communes, en calculant sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique européenne. L'objectif du DPE : informer l'acquéreur ou le locataire sur la « valeur verte » du bâtiment, recommander des travaux à réaliser pour l'améliorer et donner une estimation des charges énergétiques.



MICKAEL TERROM

Directeur Division Génie énergétique d'ACCEO,
Bureau d'études en bâtiment Ascenseur,
Energie, Thermique, Amiante & Accessibilité.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS ?

Depuis la loi Energie & Climat de 2019, beaucoup de changements et d'évolutions impactent directement le monde de la copropriété. Les obligations évoluent et s'empilent parfois : les DPE, les audits, le Projet de Plan Plurianuel de travaux (PPPT), MaPrimeRénov',

Si on se concentre uniquement sur le sujet DPE (DPE individuels et collectifs en copropriété), c'est l'article 158 de la loi « Climat & Résilience » qui vient réglementer la nouvelle version du DPE depuis 2021. Les obligations ne sont plus

les mêmes, les échéances ont changé, les méthodologies, les sanctions aussi

L'ancien DPE collectif : jusqu'à sa transformation en juillet 2021, le DPE collectif était obligatoire pour tout immeuble de moins de 50 lots à chauffage, climatisation ou eau chaude sanitaire collectif et devait être réalisé avant le 31 décembre 2016 (loi Grenelle 2).

Le DPE collectif 2021 : la loi Elan du 23 novembre 2018 est à l'origine de la nouvelle version du DPE collectif entré en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

La majorité des changements ont pour but de fiabiliser et d'homogénéiser les DPE réalisés afin

d'obtenir des DPE standardisés, dont la portée n'est plus uniquement informative (à l'exception des recommandations de travaux qui conserveront ce caractère informatif).

Au travers de cette modification, la loi confère donc au DPE la même opposabilité juridique que les autres diagnostics immobiliers, d'où l'emploi du terme opposable pour qualifier le nouveau DPE.

Ce nouveau DPE doit permettre de faire prendre conscience aux copropriétaires de l'état énergétique de leur bien afin de favoriser la rénovation énergétique des passoires thermiques.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a rendu cette nouvelle version du DPE obligatoire pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 2013.

Cette obligation entrera en vigueur entre 2024 et 2026 en fonction du nombre de lots principaux d'une copropriété.

Le DPE collectif sera obligatoire à partir du :

- ▶ 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- ▶ 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés de plus de 50 lots,
- ▶ 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Et il sera valable 10ans.

Les modifications à retenir :

- ▶ Le DPE collectif ne vaut plus DPE individuel : il peut désormais être utilisé pour faciliter la génération des DPE individuels.
 - ▶ La fin des calculs sur factures et les DPE vierges : une seule méthode est désormais valable et adaptée suivant le mode de gestion du chauffage et de l'eau chaude sanitaire : le calcul de la consommation conventionnelle des logements (3CL).
- Ce calcul est réalisé à partir des données recueillies par un expert, professionnel indépendant et certifié. Il tient compte de 5 postes de consommation de l'habitation: chauffage, production d'eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage et fonctionnement auxiliaire (ventilation, pompes...).
- ▶ L'opposabilité juridique : les DPE réalisés à partir du 1^{er} juillet 2021 ont une portée juridique identique à celle des autres diagnostics annexés aux actes de vente et baux immobiliers. Les scénarios de travaux conservent quant à eux une valeur uniquement informative.

QUE CONTIENT LE DPE COLLECTIF ?

Le DPE doit permettre de renseigner les copropriétaires sur l'état énergétique de leur copropriété et les aider à évaluer plus facilement la faisabilité d'opérations de rénovation énergétique.

Pour cela, ce document est constitué :

- ▶ d'une description de l'état énergétique de la copropriété. Cet état des lieux prend en compte les caractéristiques du bâtiment, des systèmes de chauffage, de production d'eau chaude, éclairage, etc. ;
- ▶ d'une étiquette énergétique et d'une étiquette climat. Le nouveau DPE comporte une nouvelle étiquette (A à G) intégrant 2 volets : la consommation énergétique (kilowattheure d'énergie primaire par m² par an) et les émissions de gaz à effet de serre (kilogramme équivalent de CO₂ par m² par an). L'étiquette est maintenant déterminée selon sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en CO₂.
- ▶ Une évaluation du confort d'été et de ventilation. De nouveaux indicateurs sur le confort d'été, auxquels sont associés des leviers d'action (isolation, protection solaire) et sur la ventilation, sont proposés.
- ▶ De recommandations de travaux. Afin de faciliter la réalisation de rénovation énergétique, le nouveau DPE intègre des recommandations de travaux. Les calculs restant relativement imprécis, ces préconisations de travaux n'ont qu'une valeur informative.
- ▶ D'une évaluation des consommations énergétiques. Une estimation en euros de la facture annuelle d'énergie figure désormais dans le DPE. Elle est présentée

sous forme d'une fourchette de prix, avec l'année de référence des prix de l'énergie.

ON CRITIQUE SOUVENT LA FIABILITÉ DU DPE. QU'EN EST-IL ?

Le DPE reste une évaluation énergétique sommaire. Sa précision n'est en effet pas optimale, les relevés et les calculs réalisés ne sont ni les plus exhaustifs ni les plus précis. Mais n'oublions pas que son objectif principal est d'informer l'acquéreur ou le locataire sur la « valeur verte » du bâtiment.

Lorsque la copropriété souhaite réaliser d'importants travaux de rénovation énergétique, il est conseillé de passer par la réalisation d'un Audit Énergétique dont les résultats et les préconisations de travaux seront beaucoup plus précis et donc mieux adaptés à la copropriété.

Pour mémoire voici le niveau de précision des différentes études énergétiques : (voir tableau en bas de page).

QUELLE EST SON ARTICULATION AVEC LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) ?

Le PPPT est une obligation réglementaire issue de l'article 171 de la loi Climat et Résilience pour toutes les copropriétés d'habitation de plus de 15 ans.

Son objectif est de favoriser l'entretien, les investissements et la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété.

% d'erreur entre l'étude et la réalité après travaux suivant la méthode de calcul utilisée

Audit Simulation Thermique Dynamique - STD	Audit Simulation Thermique Statique horaire - STDH	Audit Simulation Thermique Statique - STS	THCEX	DPE Méthode 3CL
±5%	±15%	±25%	±40%	±50%

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux doit permettre à chaque copropriété de disposer d'un outil unique répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre, avec leurs coûts, leur urgence et leur performance.

Il doit s'agir d'un véritable outil d'aide à la décision leur permettant de choisir et de voter un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) adapté aux besoins de leur copropriété.

Cette obligation entre en vigueur en fonction du nombre de lots de la copropriété. Le calendrier de mise en place suit celui du DPE collectif avec 1 an d'avance.

La bonne nouvelle c'est que l'évaluation énergétique de ce PPPT doit être réalisée à partir de la méthode du DPE collectif.

Réaliser un PPPT doit donc vous permettre d'obtenir un DPE collectif réglementaire pour la copropriété.

QUELLE DÉCISION VOTER EN AG DE COPROPRIÉTAIRES ?

Le syndic doit mettre à l'ordre du jour des AG :

- ▶ La réalisation du DPE collectif ou du Projet de Plan Pluriannuel de travaux – PPPT qui inclut un DPE collectif : vote article 24
- ▶ La présentation des résultats du DPE ou du PPPT en AG
- ▶ La question de l'adoption d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT): vote article 25
- ▶ Le vote des travaux : devis entreprises et maître d'œuvre : vote article 25

Attention : il faut compter environ 4 mois pour organiser les relevés, réaliser le DPE collectif et restituer le DPE collectif.

Il est donc préférable d'anticiper ces délais dans la planification de vos obligations.

QUEL EST SON COÛT ? EXISTE-T-IL DES FINANCEMENTS POUR SA RÉALISATION ?

Tout dépendra de la taille de la copropriété et de la qualité du DPE mais il faut compter environ :

- ▶ 60€ TTC par logement pour des petites copropriétés de moins de 50 logements.
- ▶ 40€ TTC par logement pour des copropriétés de 50 à 200 logements.
- ▶ 25€ TTC pour des copropriétés de plus de 200 lots.

Retenez que chaque bâtiment dans une copropriété doit disposer de son propre DPE Collectif.

Le DPE collectif étant une exigence réglementaire, les copropriétés ne bénéficient pas d'aide financière pour sa réalisation.

Néanmoins, le DPE collectif peut servir de base à l'évaluation énergétique incluse dans la mission d'AMO MaPrimeRénov'. Cette mission étant financée à hauteur de 30% par le dispositif MaPrimeRénov', il est possible d'obtenir son DPE collectif via ce dispositif.

Bien évidemment, cela n'a de sens que si la copropriété souhaite réellement réaliser des travaux de rénovation énergétique. Le coût d'une mission d'AMO étant plus élevé que le coût d'un simple DPE Collectif.

Pour financer les travaux, une copropriété peut également bénéficier de différentes aides comme l'éco-prêt à taux zéro, la TVA au taux réduit de 5,5%, le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété ...

QUI LE RÉALISE ET COMMENT ?

Un DPE collectif doit être réalisé par un diagnostiqueur immobilier certifié. Cet expert doit disposer d'une certification DPE «tous types de bâtiments» et d'une assurance de responsabilité civile.

Le technicien de diagnostic immobilier réalisera en moyenne plus de 60 contrôles qui doivent lui

permettre de mesurer la qualité du bâti, des murs, des plafonds, des planchers, de l'isolation, du vitrage...

Comparées à l'ancien DPE, les modifications en termes de relevés et de réalisations des DPE collectifs sont profondes.

À titre d'exemple, le DPE collectif devra être réalisé à partir de la visite d'un échantillon de logements dans un immeuble :

- ▶ 1 logement de chaque typologie (T1, T2, T3, ...);
- ▶ 1 logement sur chaque type de plancher bas (sous-sol, vide sanitaire, terre-plein ...);
- ▶ 1 logement en étage intermédiaire;
- ▶ 1 logement sous chaque type de plancher haut (combles perdus, toiture-terrasse, combles aménagés ...)

Si vous avez un DPE ancienne version, il vous faudra le refaire :

- ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront valides jusqu'au 31 décembre 2022,
 - ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 seront valides jusqu'au 31 décembre 2024.
-

CONCLUSION

Le nouveau DPE Collectif fait partie d'un package d'obligations multiples, mais qui peuvent être regroupées en 1 seule prestation : Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), DPE Collectif, Évaluation énergétique de l'AMO MaPrimeRénov'.

C'est le premier bon conseil: regroupez vos obligations. Faites réaliser un PPPT qui contiendra votre DPE Collectif et qui vous servira de base pour obtenir les aides MaPrimeRénov'.

MEETT / TOULOUSE

30 SEPT. > 2 OCT. 2022

NOUVEAU PARC DES EXPOSITIONS

HORAIRES : 10H > 19H

NOCTURNE : VEN. 30 SEPT. > 22H



SALON
DE L'IMMO
BILIER

TOULOUSE
OCCITANIE

ACQUÉRIR • CONSTRUIRE • FINANCER

SALON DE L'IMMOBILIER

TOULOUSE • OCCITANIE

Unique événement de la région qui réunit en un seul lieu toute l'offre immobilière.

Ce Salon vous permettra un échange direct avec les professionnels du secteur, référents dans leur domaine. Le lieu idéal pour trouver une réponse adaptée à votre situation personnelle en tant que porteur de projet.

MEETT TOULOUSE EXHIBITION & CONVENTION CENTRE

MEETT

Concorde Avenue - 31840 Aussonne

- PARKING GRATUIT DE 3 000 PLACES
- Accès en Tram (T1) ou en Bus (Ligne 30) station MEETT, au pied du Parc des Expositions

11 SECTEURS EXPOSÉS

- Immobilier neuf
- Immobilier ancien
- Construction de maisons individuelles
- Extension / Surélévation
- Financement
- Gestion de patrimoine
- Investissement à l'étranger
- Conseils et services immobiliers
- Conseils et services de placements financiers et immobilier
- Organisation professionnelle
- Média



Un programme de conférences riches et variées animées par des professionnels avec plus d'une quinzaine de rendez-vous à retrouver

(infos sur salon-immobilier-toulouse.com)

Un espace de conseils gratuits et personnalisés : consultations exclusives à l'attention de tous nos visiteurs sans inscription au préalable.

Retrouvez les thèmes abordés : le juridique, la gestion de patrimoine, la construction de maison, la rénovation énergétique, les offices notariaux mais aussi architectes, conseils et copropriété.



TÉLÉCHARGEZ VOTRE INVITATION GRATUITE

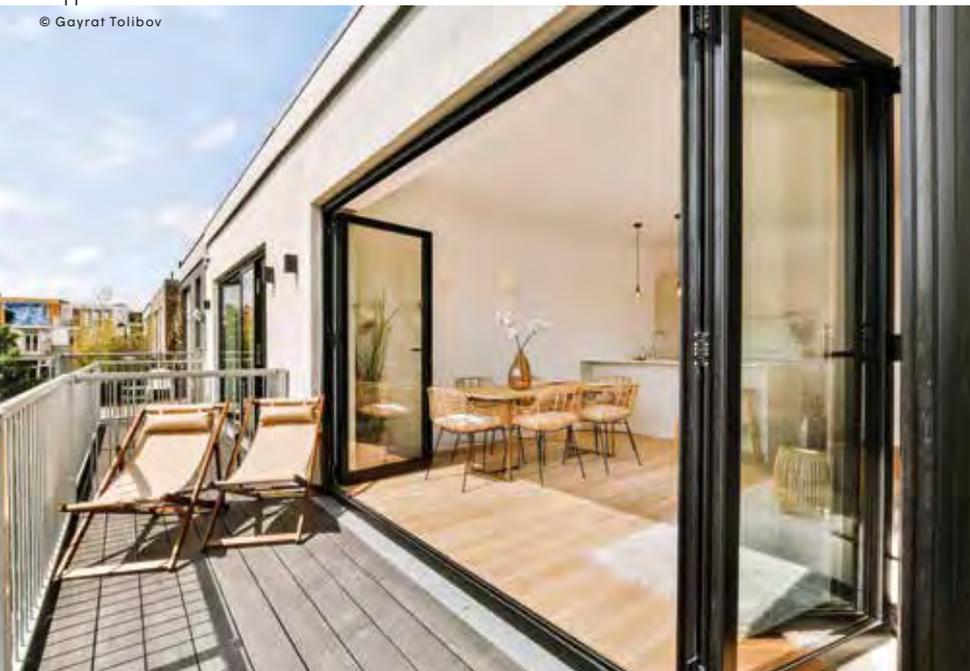


salon-immobilier-toulouse.com

Travaux

AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES : FAUT-IL UNE AUTORISATION ?

© Gayrat Tolibov



Nombre de copropriétaires qui envisagent la réalisation de travaux affectant les parties communes de l'immeuble s'interrogent sur la nécessité d'en demander l'autorisation préalable à l'assemblée générale. Des travaux mineurs peuvent en être dispensés. Eclairage.



M^e FLORENCE GRACIÉ-DEDIEU
avocat au Barreau de Toulouse,
consultante Association des propriétaires
et des copropriétaires

P. 22

CE QUE DIT LA LOI

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, dispose :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- (...) »

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, dispose également :

« Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »

Existe-t-il une catégorie de travaux qui échapperait à cette obligation d'autorisation préalable (ou à une régularisation postérieure sous menace de remise en état forcée), ou bien, dès lors que

des travaux impactent les parties communes, l'autorisation est-elle nécessaire de manière systématique, le copropriétaire ayant dès lors comme seule possibilité de contester un refus injustifié, à la suite d'une demande en assemblée générale ?

EVOLUTION DE LA JURISPRUDENCE

Par principe, l'autorisation d'effectuer des travaux affectant les parties communes est indispensable et

doit être obtenue préalablement à la réalisation desdits travaux. Les travaux réalisés sans autorisation sont irréguliers et constituent un trouble manifestement illicite au sens de l'article 809 du Code de procédure civile (Cass.Civ. 3^e, 6 mars 1991, n° 89-20.763).

Ainsi, et dans un premier temps, la jurisprudence ne semblait pas encline à faire de nuances :

« *Un copropriétaire ne peut réaliser des travaux affectant les parties communes sans y avoir été autorisé par l'AG à la majorité qualifiée de l'article 25, même si les travaux ne portent pas atteinte à la solidité de l'immeuble ou à sa destination* » (Cass.civ. 3^e, 4-12-2007 n° 06-19.931).

Puis la jurisprudence a évolué.

A la lecture de ces jurisprudences, les juridictions procèdent à une analyse des travaux réalisés afin de déterminer s'ils affectent les parties communes et/ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et/ou la destination de l'immeuble.

Deux types de travaux sont donc concernés : les travaux privatifs touchant à la destination de l'immeuble et à son aspect extérieur.

La réponse ministérielle publiée dans le JO Sénat du 27/08/2020 - page 3808 (à la question écrite n° 15483 de M. Yves Détraigne publiée dans le JO Sénat du 23/04/2020 - page 1906), rappelle les jurisprudences et permet de faire la synthèse des travaux pour lesquels une dispense d'autorisation d'assemblée générale a été retenue, et les travaux pour lesquels l'autorisation en assemblée générale doit intervenir.

« (...) La jurisprudence admet ponctuellement certains tempéraments à cette règle dans des situations particulières, en dispensant les copropriétaires de l'exigence d'une autorisation, **notamment en cas de menus travaux portant des atteintes légères et superficielles aux parties communes et ayant un aspect discret** (Civ. 3^{ème}, 19 novembre 1997, n° 95-20079). S'agissant des parties communes à jouissance privative, le copropriétaire ne peut réaliser de travaux



© U. J. Alexander

sur la partie où s'exerce son droit, tels que la construction d'une piscine ou l'installation d'une véranda, sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires (Civ. 3^{ème}, 5 octobre 1994, n° 93-11020), l'attribution d'un droit d'usage privatif ne modifiant pas la nature commune de la partie sur laquelle s'exerce ce droit (Civ. 3^{ème}, 23 janvier 2020, n° 18-24676). La décision d'autorisation doit en principe être prise à la double majorité renforcée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 en ce qu'elle emporte appropriation de parties communes ou cession d'un droit de construire accessoire aux parties communes au sens de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, donc revient pour le syndicat des copropriétaires à effectuer un acte de disposition non obligatoire autre que ceux mentionnés au b) de l'article 25 de ladite loi. Il n'en va différemment que pour des travaux d'installation d'une structure légère et aisément démontable n'entraînant aucune appropriation de parties communes ou de droits de construire, qui peuvent être autorisés à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, si des travaux emportant emprise de la partie commune à des fins personnelles ou cession

d'un droit accessoire aux parties communes sont entrepris par un copropriétaire titulaire d'un droit de jouissance exclusif, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, l'assemblée générale peut valider a posteriori de tels travaux à la double majorité renforcée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et moyennant le versement d'une indemnité. Des travaux irrégulièrement entrepris par un copropriétaire peuvent donc être ratifiés par une décision ultérieure de l'assemblée générale, à la majorité requise pour autoriser lesdits travaux (Civ. 3^{ème}, 20 novembre 1985, n° 84-16414). A défaut d'une telle ratification, la construction doit être supprimée et la remise en état des parties communes dans leur configuration initiale est généralement ordonnée (Civ. 3^{ème}, 14 avril 2016, n° 13-24969), sauf risque grave d'atteinte à la solidité de l'immeuble (Civ. 3^{ème}, 8 juin 2017, n° 16-16677). Si la construction projetée porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives des autres copropriétaires, l'unicité sera exigée (Civ. 3^{ème}, 9 mai 2007, n° 06-14106).

La décision refusant l'autorisation d'exécuter des travaux affectant les parties communes peut être

contestée judiciairement par le copropriétaire demandeur et faire l'objet, le cas échéant, d'une décision d'annulation. Il en est ainsi notamment lorsque les travaux pour lesquels l'autorisation est sollicitée ne sont pas contraires à la destination de l'immeuble ni ne portent atteinte aux droits des autres copropriétaires (Civ. 3^{ème}, 2 février 1999, n° 97-14585), tandis que le refus d'autorisation de l'assemblée générale n'est fondé sur aucun motif sérieux de sorte qu'il présente un caractère abusif (Cour d'appel de Paris, Chambre 19, section A, 1^{er} février 1994, n° RG 91/12359, Cour d'appel de Paris, 23^{ème} chambre A, 20 juin 2001, n° RG 2000/11367). Une telle décision d'annulation ne vaut pas pour autant autorisation de réaliser les travaux litigieux sur les parties communes (Civ. 3^{ème}, 11 mars 2014, n° 13-10341). Néanmoins, d'autres motifs que l'atteinte à la destination de l'immeuble, à sa solidité, ou la modification des conditions d'usage et de jouissance des parties communes (Civ. 3^{ème}, 20 juillet 1999, n° 98-11663), peuvent justifier un refus de l'assemblée générale, tels qu'une atteinte à l'harmonie de l'immeuble et à son

esthétique (Civ. 3^{ème}, 21 mai 2008, n° 07-12703). *S'agissant des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, qui nécessitent également une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, il est admis que ne constituent pas des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, au sens du b) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, des changements de fenêtres qui ne sont pas visibles depuis la voie publique ni des autres occupants de l'immeuble en copropriété et n'ont pas d'impact sur l'harmonie de l'immeuble (Cour d'appel de Paris, Pôle 4, chambre 2, 6 juin 2012, n° 10/17189, Civ. 3^{ème}, 11 mai 1999, n° 93-10477 etc.).* Au contraire, la pose d'une grille sur une place de parking privative d'un ensemble en copropriété ou la mise en œuvre d'un conduit extérieur requièrent l'autorisation de l'assemblée générale dès lors que, visibles de tous, ces travaux affectent l'aspect extérieur de l'immeuble (Cour d'appel de Rennes, Chambre 4, 5 juillet 2001, n° RG 00/02122, Cour d'appel de Paris, Pôle 1, chambre 8, 25 janvier 2019, n° 17/13458). *Lorsqu'ils sont visibles, certains tra-*

voux peuvent être ponctuellement dispensés d'autorisation, dès lors qu'ils ne nuisent pas à l'harmonie générale de l'immeuble, tels le remplacement de persiennes par des volets roulants de même couleur ne modifiant pas de façon notable les façades (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 4^{ème} Chambre A, 11 décembre 2014, n° 13/23907).»

D'autres jurisprudences ont validé la dispense d'autorisation en assemblée générale pour les travaux suivants :

- Percer un trou de 6 cm de diamètre dans un mur commun pour le passage d'une gaine de climatisation (TGI NANTERRE ; ordonnance de référé du 22 mai 2006 n°06-00495) ;
- Installer sur une terrasse à jouissance privative, un plancher démontable, posé sur lambourdes (TGI NANTERRE ; ordonnance de référé du 24 mai 2011 n°11-00192) ;
- Palissade sur un jardin à jouissance privative (TGI NANTERRE ; ordonnance de référé du 13 juillet 2011 n°11-001335) ;



- Fixation de deux anneaux discrets sur une terrasse à jouissance privative (TGI GRACE ; ordonnance de référé du 14 Octobre 2015 n°15-00822)

DANS LA PRATIQUE, QUE FAIRE ?

En cas d'incertitude, chaque situation devant être analysée au regard de ses particularités (nature des travaux, règlement de copropriété, destination de l'immeuble...), il est bien évidemment recommandé d'interroger au préalable le syndic, et éventuellement le conseil syndical.

Si le doute persiste, le copropriétaire pourra solliciter l'autorisation en assemblée générale. Pour ce faire, il devra adresser un courrier recommandé au syndic afin de solliciter que soit porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (ce qui peut

être long si la dernière assemblée générale s'est tenue récemment...) la résolution relative à l'autorisation de réaliser les travaux envisagés. Il est recommandé de les décrire avec précision et de joindre tous documents qui permettront aux copropriétaires d'émettre un vote éclairé. Il est rappelé que le syndic est obligé

de porter la résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, s'il reçoit la demande avant l'envoi de la convocation à la prochaine assemblée générale. Néanmoins, il n'existe pas de sanction si le syndic « omet » d'inclure la résolution, sauf à justifier de l'existence d'un préjudice.

CE QU'IL FAUT RETENIR

L'autorisation requise par l'alinéa b) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, en assemblée générale pour réaliser des travaux ayant une incidence matérielle effective sur les parties communes n'est pas automatique ni obligatoire. Dès lors qu'il s'agit de menus travaux portant des atteintes légères et superficielles aux parties communes, un copropriétaire pourra se dispenser d'une autorisation en assemblée générale. En cas de contestations, le copropriétaire devra s'en remettre à l'appréciation souveraine du magistrat saisi, lequel devra analyser pour chaque espèce, la nature précise des travaux et leurs impacts sur les parties communes, au regard de la destination de l'immeuble et son aspect extérieur.

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS !

L'IMMOBILIER est pour vous la sécurité à long terme et une garantie de revenus

Mais la location devient de plus en plus difficile, entre impayés et nouvelles CONTRAINTES DE RENOVATION THERMIQUE, vous pouvez être amené à VENDRE UN BIEN. Or vous restez attaché aux rendements et revenus de la pierre au moment où la Bourse est fragile. Les SCPI peuvent être votre solution, l'immobilier diversifié sans ses soucis.

Actrices majeures de la création de patrimoine grâce à leur ancienneté, diversité et performance :

- Revenus trimestriels élevés (jusqu'à 6% en 2021)
- Souplesse de souscription (au comptant, à crédit, en assurance-vie)
- Choix et diversité des supports : immobilier résidentiel, commercial, santé, bureau ou d'activité (logistique)
- Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
- Gestion active du patrimoine (forte trésorerie pour travaux de modernisation, reconversion ou soutien aux locataires)

✂ INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT - DISCRÉTION ASSURÉE - DOCUMENTATION COMPLÈTE

Mes besoins et objectifs : Revenus Économies d'impôts Démembrement Donation Diversification du patrimoine



SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)

48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

01 55 37 26 00

www.floria.fr - fructus@floria.fr

RCS de Paris n°400 763 025 - ORIAS n°07 023 066 - CIF F00045

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Tél : Fax :

Email :

La retraite est LA période idéale pour voyager et faire ce qui vous plaît. Avez-vous déjà pensé à la vente en viager et aux nombreux avantages qu'il y a à continuer de vivre chez soi, tout en percevant un bouquet et une rente mensuelle jusqu'à la fin de sa vie ?

Il est grand temps de décomplexer l'image du viager!

Inverser les codes traditionnels du viager jugés aujourd'hui trop « opaques et confidentiels », combattre les multiples idées reçues, pour enfin lui redonner ses lettres de noblesse... Voilà la mission que s'est donnée Sophie Richard il y a deux ans, aujourd'hui directrice et fondatrice du réseau Viagimmo.



Juriste spécialisée en Droit immobilier, puis gérante de son agence immobilière depuis 2012, cette entrepreneuse dans l'âme dotée d'une pugnacité et d'une bienveillance rare est plus que jamais, convaincue de l'intérêt du viager. Elle a donc décidé de transposer son modèle économique local à l'échelle nationale, en créant en 2017, le réseau Viagimmo.

L'humain avant tout!

« Le plus important dans notre métier? **La relation de confiance** instaurée entre l'expert viagériste et son client. Chez VIAGIMMO, nous prenons le temps pour écouter les besoins de nos vendeurs afin de leur apporter la solution la plus pertinente. Nos compétences transversales, juridiques, financières et fiscales, nous permettent de les conseiller au mieux selon leur situation personnelle. **Nous mettons un point d'honneur à allier savoir-faire et savoir être.** Chez VIAGIMMO, nous sommes convaincus que cette vente vertueuse répond plus que jamais aux problématiques sociales et économiques actuelles des seniors », nous confie Sophie.

Le viager pour qui?

Les vendeurs sont généralement des femmes, des hommes ou des couples, entre 65 et 90 ans, avec ou sans héritiers. Les acheteurs ont entre 30 et 65 ans en moyenne, avec le souhait de préparer leur future retraite, en épargnant différemment ou encore des expatriés qui occuperont le logement à leur retour...

Les raisons de faire confiance à Viagimmo?

- ✓ **Des interlocuteurs expérimentés** qui veilleront à assurer en tout temps la sécurité juridique du contrat en n'omettant aucune clause substantielle,
- ✓ **Des experts viagéristes** bienveillants et de proximité,
- ✓ **Un accompagnement permanent**, de l'estimation du bien à la rédaction de l'acte, jusqu'à la gestion viagère du bien vendu.

Plutôt viager occupé ou libre?

Dans le cas du viager libre, l'acquéreur dispose du bien, il peut au choix l'occuper ou le mettre en location. En contrepartie, il est responsable des travaux, charges/frais d'entretien, impôts. Lorsque le viager est « occupé », le vendeur continue d'occuper le logement jusqu'à son décès en toute sérénité. Il bénéficie d'une assurance à vie de percevoir un complément de revenus avec des garanties notariées sécurisantes ainsi que d'une baisse significative de ses charges.

Les avantages de la vente en viager occupé?

Pour le vendeur :

- ✓ Rester chez soi plus longtemps,
- ✓ Bénéficier d'un bouquet + une rente confortable tous les mois, pour améliorer son quotidien, protéger son conjoint(e), aider sa descendance pour le financement d'un projet par exemple,
- ✓ Diminuer ses charges liées au logement, gros travaux, charges de copropriété, taxe foncière...
- ✓ Financer sereinement son hébergement (maison de retraite, médicalisée)...

Pour l'acquéreur :

- ✓ Constituer son patrimoine et sécuriser son avenir, à un prix intéressant,
- ✓ Gestion simplifiée : sans désagrément locatif ni contraintes fiscales...

**Pour de plus amples informations, toute l'équipe VIAGIMMO Toulouse est à votre disposition !
N'hésitez pas à contacter votre agence 5 rue du Rempart Saint-Etienne 31000 Toulouse
05 61 73 63 32 - toulouse.centre@viagimmo.fr**

Vivre avec les insectes ET ANIMAUX NUISIBLES

Ils piquent, mordent, rongent, détruisent, infestent nos habitations et peuvent générer de gros dégâts. Ils créent des litiges entre voisins, entre bailleurs et locataires et obligent même parfois à saisir la justice.



MARC POUIOL
journaliste



© Ivan-balvan

Insectes rampants ou volants, rongeurs, oiseaux... Toutes ces bêtes que l'on dénomme couramment les « nuisibles », ont un impact sur la santé publique, notre porte-monnaie. Ils peuvent constituer de véritables fléaux, dont les conséquences sont souvent dramatiques.

Les punaises de lit, par exemple, qui avaient quasiment disparu, font un retour en force depuis une quinzaine d'années. Les pouvoirs publics ont lancé une large campagne d'information, un site internet dédié et engagé une convention avec le CS3D, le syndicat de référence qui regroupe 80% des 1 200 entreprises du secteur dératation, désinfection, désinsectisation.

Les punaises, comme les blattes ou les termites sont très difficiles à combattre et à exterminer, réclament des traitements coûteux, plus ou moins efficaces et sont à l'origine de nombreux litiges. Des propriétaires de meublés infestés de punaises doivent parfois traiter tout l'appartement à la vapeur sèche, jeter meubles, tissus et objets, avant de relouer un bien entaché d'une mauvaise réputation. Désagréments et pertes sèches à la clé.

PROLIFÉRATION SPECTACULAIRE

Concentration urbaine, tourisme international, évolution clima-

tique et adaptation des espèces aux traitements, autant de facteurs qui expliquent une prolifération spectaculaire des espèces dites nuisibles et invasives. En 2020, les interventions des professionnels ont bondi de 75%, pour certaines espèces, notamment les rongeurs et la tendance reste très forte.

Confrontés aux nuisances, bailleurs et résidents doivent souvent agir dans l'urgence, bien identifier le problème et faire les bons choix, engager les bonnes solutions en se projetant sur le long terme. Pas si simple, d'autant que des acteurs publics et privés peuvent intervenir.

LES BLATTES

Cette petite espèce de cafards est très difficile à éliminer. Les blattes, qui se reproduisent en grand nombre, peuvent devenir un véritable fléau dans nos habitations. Cachés le jour, ces rampants omnivores s'activent la nuit pour dévorer aliments sucrés, graisses ou viande.

Ne vous lancez pas dans une bataille perdue d'avance en aspergeant n'importe quel insecticide, faites intervenir des services ou entreprises spécialisées qui utilisent notamment des gouttelettes de gel destinées à être ingérées par les blattes. Plusieurs traitements sont souvent nécessaires.



L'obligation de se protéger contre la présence d'insectes nuisibles et de rongeurs est définie dans les règlements sanitaires départementaux et la circulaire du 8 août 1978. « Les propriétaires d'immeubles ou établissements privés, les directeurs d'établissements publics doivent prendre toutes mesures pour éviter l'introduction des rongeurs et tenir constamment en bon état d'entretien les dispositifs de protection ainsi mis en place. Ils doivent, conjointement avec les locataires ou occupants vérifier périodiquement si les caves, les cours, égouts particuliers, locaux commerciaux, poubelles, logements des animaux domestiques, ne sont pas envahis par ces nuisibles et faire évacuer tout dépôt de débris susceptible de les attirer.

Lorsque la présence de rongeurs est constatée, les personnes visées sont tenues de prendre sans délai les mesures prescrites par l'autorité sanitaire en vue d'en assurer la destruction et l'éloignement. La même obligation s'impose lors de la démolition des immeubles, ainsi que sur des chantiers de construction. » Le même principe vaut pour « les mouches et autres insectes, oiseaux, rongeurs et autres animaux ».

UN TRAITEMENT DE PLUS EN PLUS BIOLOGIQUE

Les mairies, en première ligne sur le front des nuisibles dans l'espace public veillent à l'application de ces principes. Concrètement, il n'existe pas de réglementation unique, chaque collectivité, en

fonction de ses moyens, engage diverses actions : campagnes d'informations, de dératisation, conseils et accompagnement des particuliers, distribution de produits ou élimination gratuite des insectes ou rongeurs... Depuis 2017, une réglementation européenne impose l'utilisation de produits biocides dans le cadre de la lutte biologique contre les infestations.

Une lutte engagée depuis deux ans, par la mairie de Bordeaux. « Ces insectes et animaux qui vivent dans un environnement urbain, ont une très mauvaise image, constate Francis Feytout, conseiller délégué à la condition animale, en charge du service communal hygiène et santé. Mais il faut cesser de les traiter de « nuisibles », même s'ils occasionnent des nuisances, car ils ont chacun leur utilité et participent à l'équilibre de l'écosystème. Le frelon, en s'attaquant aux guêpes, permet la régulation des colonies. Quant au rat, il est absolument nécessaire, il nettoie nos égouts qui ne fonctionneraient pas sans lui. »

La mairie de Bordeaux, a mis en place une approche novatrice et globale, en agissant sur les causes des nuisances et en développant diverses alternatives naturelles. « Jusqu'à là, on ne traitait que les conséquences, en utilisant des poisons chimiques, mais les animaux se sont adaptés et les problèmes se sont aggravés. Par exemple, on a arrêté les captures létales de pigeon et la population n'a pas augmenté. Mieux vaut boucher les combles que tuer des animaux. Nous avons supprimé la distribution au public de produits dangereux, notamment raticides mais nous accompagnons les particuliers pour favoriser un ensemble de bonnes pratiques, notamment en repérant les points faibles des bâtiments. On n'intervient plus directement chez les habitants, sauf en cas de danger particulier. Nous laissons les interventions techniques et urgentes aux professionnels. » Seules 3 autres villes en France ont engagé ce type de démarche, Montpellier, Bordeaux et Grenoble.

AGIR SUR LA PRÉVENTION

Restent que les modes de vie et les évolutions climatiques, notamment les hivers toujours plus doux favorisent l'augmentation des populations. « Nous avons aujourd'hui, un panel de solutions anti-intrusion mais les réglementations qui imposent moins de chimie poussent à agir d'abord sur la prévention, assure Stéphane Bras, porte-parole

LES MOUSTIQUES

Du printemps à l'automne, les femelles piquent pour absorber les protéines présentes dans le sang, alors que les mâles se délectent de nectar.

Depuis une dizaine d'années, le moustique tigre, originaire de l'Asie du Sud-Est, sévit en France. Cet insecte de petite taille, est un vecteur potentiel des maladies de la dengue, du chikungunya et du Zika.

Pour limiter la prolifération des moustiques : éliminer les eaux stagnantes ou se développent les larves ; nettoyez les gouttières, videz les coupelles, couvrez les réservoirs d'eau ; videz ou protégez les bassins ; traitez avec un produit anti larvaire biologique.



du CS3D. Tenter de traiter soi-même sans connaître les produits n'est jamais la solution, cela peut s'avérer dangereux et coûteux au final. Malgré les apparences, souvent il n'est pas utile d'intervenir tout de suite, les rongeurs particulièrement demandent des traitements au long cours. Mieux vaut prendre le temps de faire le bon diagnostic et le bon devis avec des professionnels certifiés et qualifiés comme c'est le cas pour tous nos adhérents. Cela évitera aussi les arnaques, nombreuses et courantes dans ce secteur.

Nous conseillons aux bailleurs de faire appel à un spécialiste lors du changement de locataire, afin de faire constater le bon état du logement et l'absence de toute nuisance. Un investissement de 150 à 200 €, qui évitera de nombreux problèmes. »

RESPONSABILITÉS DES BAILLEURS ET LOCATAIRES

« La loi impose en effet au bailleur de remettre au locataire une habitation « décente » et d'en assurer l'entretien général, précise Valérie Masure, juriste à l'Association des propriétaires et des copropriétaires 31-09. Les critères permettant d'évaluer cette notion ont été renforcés par la loi ELAN de 2018. Outre les caractéristiques tenant à la surface, au bon état des équipements, à la sécurité des lieux, à leur aspect sain et à leur performance énergétique, le logement doit être

LES FRELONS

Espèce invasive, le frelon asiatique (17 à 32 mm) est arrivé en France au début des années 2000. Les nids sont souvent visibles en façade d'immeubles, avancées de toit ou cimes des arbres. C'est en début d'été que ces insectes sont le plus agressifs. Ne vous approchez pas d'un nid à moins de 5 mètres et n'essayez pas de le détruire, faites appel à un professionnel.

Le frelon européen, plus gros que son cousin asiatique (19 à 39 mm) est aussi plus social. Mais attention, ses piqûres sont tout aussi dangereuses et douloureuses. Consultez le plus vite possible médecin ou pharmacien.



également exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. »

La question est plus délicate lorsque l'infestation apparaît en cours de bail et que l'éventuelle responsabilité du locataire peut être mise en cause. « Le bailleur ne peut se décharger de sa responsabilité que s'il prouve que c'est l'occupant qui a provoqué l'invasion, notamment en raison d'un défaut d'hygiène. Toute la difficulté alors est de déterminer à quel moment a commencé cette invasion. Si cela survient après la remise des clés, le bailleur ne pourra éviter de payer le traitement. En cours de location, ce sera le plus souvent à l'occupant de prendre en charge la facture. »

La charge de la preuve pèse en tout cas sur le propriétaire qui devra démontrer que le locataire a manqué à son obligation d'entretien courant, conformément à la loi du 6 juillet 1989.

En copropriété, les travaux de désinsectisation et dératisation sont décidés collectivement. L'efficacité du traitement suppose par-

fois l'accès aux parties privatives et aucun des copropriétaires ne peut en principe y faire obstacle. A défaut d'accord amiable, la voie judiciaire s'impose en raison de l'inviolabilité du domicile.

Dans les parties communes, la jurisprudence admet que la désinsectisation peut faire l'objet d'un partage des coûts, le bailleur assurant les frais d'intervention et le locataire ceux des produits. Par contre, la dératisation ne peut être imputée qu'au seul bailleur.

Dernière minute : l'Académie nationale de médecine recommande, face à la surpopulation des rats d'égouts dans les grandes villes (communiqué du 15 juillet 2022) que les mairies promeuvent un plan de propreté urbaine, rigoureux et pérenne, pour supprimer les déchets alimentaires accessibles aux rongeurs et qu'elles entreprennent en liaison avec les syndicats et les bailleurs, de vigoureuses campagnes de dératisation dans les habitations et l'environnement urbain notamment.

LES RATS

Les rats peuvent causer des dégâts considérables. Ils creusent des galeries, s'attaquent à tout type de matériaux, murs, cloisons, réseaux d'eau ou électriques, isolation, câblage... Ils peuvent aussi transmettre des maladies graves comme la salmonelle, la fièvre d'Haverhill par morsure ou la leptospirose, via l'urine.

En cas d'infestation, il est d'abord essentiel de boucher les points d'accès à la maison, trous et passages, notamment sous les portes. Ne laissez pas traîner des déchets alimentaires, stocker les poubelles dans des sacs fermés et récipients étanches, vérifiez le bon état de vos canalisations. Faites-vous conseiller par les services municipaux, certaines collectivités proposent aux particuliers des produits raticides.



FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE

Habitat Formation & La Chambre des Propriétaires du Grand Paris - UNPI vous propose **des formations sur mesure** en présentiel ou à distance selon vos besoins



La loi sur l'Accès au logement et un urbanisme rénové appelé loi ALUR, entrée en vigueur depuis 2016, dispose que tout professionnel de l'immobilier a l'obligation de suivre une formation continue. Celle-ci doit se dérouler sur une durée minimale de 14 h par an ou 42 heures sur 3 ans successifs avec forcément 2 h de déontologie tous les 3 ans

NOTRE CATALOGUE DE FORMATIONS 2022

TRANSACTION | JURIDIQUE | GESTION | COMMERCIAL



JURIDIQUE / GESTION

L'expertise immobilière

- 250€ HT
- Sur demande
- 3 participants minimum
- En présentiel ou en visio



GESTION

Les baux d'habitation

- 250€ HT / Jour
- Sur demande
- 3 participants minimum
- En présentiel ou en visio



JURIDIQUE

Mise à jour juridique : déontologie, non-discrimination, trafic et RGPD

- 250€ HT
- Sur demande
- 5 participants minimum
- En présentiel ou en visio

Découvrez l'ensemble de nos formations dispensées par des professionnels de l'immobilier sur notre site dédié : professionnels.habitat-formation.com

Questions — Réponses



RETARD DE LIVRAISON EN VEFA

Peut-on annuler la vente ?



MICHEL SOUVIRON
architecte honoraire,
consultant de l'Association
des propriétaires et des
copropriétaires

Si vous avez acheté un appartement en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et que le promoteur ne respecte pas le délai de livraison, cela peut entraîner pour vous un préjudice financier important.

Vous pouvez alors envisager l'annulation de la vente dans certaines conditions.

Mais attention, le promoteur peut légitimement justifier certaines causes de retard de l'avancement du chantier :

- durée cumulée des jours d'intempéries des entreprises ;
- mise en redressement ou liquidation judiciaire d'une ou plusieurs entreprises qui interviennent sur le chantier ;
- grèves ou difficultés liées à une pandémie ;
- et même, modifications demandées par l'acquéreur sur les prestations de son appartement.

Il faut comprendre qu'un promoteur sérieux n'a aucun intérêt à livrer en retard et que les motifs évoqués ci-dessus lui causent des difficultés et peuvent justifier ce retard sans qu'il puisse être pénalisé par les acquéreurs.

Souvent par précaution, le promoteur signe des contrats de travaux

avec les entreprises qui prévoient une date d'achèvement des travaux nommée Réception des travaux fixée 2 à 3 mois avant la date de livraison indiquée sur votre contrat VEFA pour justement intégrer de petits retards imprévisibles comme par exemple le nombre de jours d'intempéries.

Si malgré cela la livraison dépasse la date initialement prévue, vous devez impérativement envoyer au promoteur une lettre de mise en demeure d'achever les travaux, cela sera utile en cas de procédure judiciaire ultérieure.

C'est aussi le moment de relire l'acte de vente que vous avez signé quelques mois auparavant sans y prêter suffisamment d'attention ; des pénalités de retard sont-elles prévues, car rien n'oblige les promoteurs à prévoir ces pénalités même si beaucoup le font. Sur ce point, il faut savoir que les acquéreurs peuvent exiger que ces pénalités soient prévues sur l'acte. Pensez-y pour vos prochaines acquisitions.

Imaginons que le jour prévu de la date de livraison (en général indiquée en trimestre sur l'acte VEFA) soit dépassé de plusieurs mois et que vous constatiez que le chantier est très peu actif et semble loin de

l'achèvement et que vous préféreriez alors annuler la vente plutôt que de subir encore des retards de livraison : comment vous y prendre ?

Il faut procéder en 2 temps :

- écrire en LRAR au promoteur pour lui demander d'annuler la vente en indiquant le montant des remboursements qu'il doit vous faire (sommes versées par appels de fonds + dommages et intérêts justifiés) en demandant une réponse avant une date proche,
- en cas de non réponse ou de réponse négative, il faut donner un tournant judiciaire à l'affaire en vous adressant à un avocat qui saisira le tribunal pour faire condamner le promoteur indélicat.

Mais attention, si le promoteur est en faillite, il pourra être condamné mais dans l'incapacité de rembourser.

Dans ce cas, il vaut mieux laisser agir la garantie financière qui protège totalement les acquéreurs face à des promoteurs défaillants. Il s'agit d'une assurance obligatoire qui est indiquée sur l'acte VEFA.

Elle se substitue au promoteur défaillant et propose selon les clauses soit le remboursement des sommes versées, soit l'achèvement des travaux.



© Monkey Business

VISITE DU LOGEMENT OCCUPÉ

Je dois faire visiter mon logement à un candidat locataire. Quelles sont les obligations du locataire en place ?



VALÉRIE MASURE
juriste et consultant de l'Association des propriétaires et des copropriétaires

Même lorsqu'il a donné son congé, le locataire continue à disposer du droit de jouir paisiblement du bien jusqu'à la fin de son bail. Cependant le bailleur peut avoir intérêt à faire visiter les locaux loués encore occupés afin d'envisager leur relocation. Pour pénétrer dans les lieux loués, le bailleur doit y avoir été préalablement autorisé par le locataire. En effet, il est interdit au propriétaire d'entrer dans le logement sans cette autorisation. Pour rappel, la violation de domicile est une infraction pénale punie d'1 an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

La loi du 6 juillet 1989 portant amélioration des rapports locatifs ne prévoit pas expressément que le locataire ait une obligation de laisser visiter les locaux en vue de leur relocation sauf si le bail le spécifie. Elle organise, néanmoins, les modalités dans lesquelles le

bailleur peut, avec l'autorisation du locataire, exercer un droit de visite du logement. En effet, son article 4 prévoit que le bailleur ne peut pas obliger le locataire, à laisser visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables en vue de la vente ou de la location du local loué. En revanche, la loi ne fixe pas d'horaires, qui sont laissés à la libre convenance des parties.

L'exercice du droit de visite nécessite donc un écrit et l'obtention préalable de l'autorisation du locataire. Pour la Cour de cassation, « ouvrir sa porte n'est obligatoire que si le contrat de location l'a prévu ».

Par ailleurs, il a pu être jugé que « ne commet pas de faute le locataire qui refuse la visite de son logement pendant le préavis, à des heures non fixées à l'avance dans la limite de deux heures par jour ou le dimanche et jours fériés ».

Il est donc important que le contrat de location prévoit un droit de visite pour le bailleur pendant la période de préavis. Mais, dans tous les cas, les parties devront convenir, à l'amiable, des conditions dans lesquelles les visites pourront avoir lieu.

Dès lors que le droit de visite du bailleur est organisé par le

bail, le locataire ne peut pas, en principe, s'y opposer. Dans une telle éventualité, le bailleur doit, par lettre recommandée avec accusé de réception, rappeler son obligation au locataire et peut, le cas échéant, engager des poursuites judiciaires à l'encontre de ce dernier. Un arrêt de la Cour de Versailles a, ainsi, condamné un locataire à des dommages et intérêts pour obstruction au droit de visite (Versailles 26 février 2013).

En pratique, pourtant, et particulièrement lorsque le préavis du congé délivré par le locataire n'est que d'un mois, le délai est trop court pour permettre au bailleur d'engager ce genre de démarches.



DANS LE PROCHAIN NUMÉRO

Je change mes fenêtres et volets. Quelles autorisations dois-je demander en copropriété ?

l'actu ET VOUS! IMMOBILIÈRE

Un journal de proximité, attentif aux intérêts de ses lecteurs, pour encore plus d'informations pratiques et juridiques, « décodeur » des réglementations qui portent sur l'immobilier.

- ▶ de nouvelles rubriques : location, copropriété, fiscalité, énergie, patrimoine, vie pratique, urbanisme...

- ▶ un dossier au plus près de vos préoccupations

- ▶ des pages dédiées aux indices plus pédagogiques

- ▶ des questions/réponses ancrées dans le réel



BULLETIN D'ABONNEMENT

À RENVOYER À : SARL PECCI
63 rue Alsace Lorraine • BP 40927
31009 TOULOUSE CEDEX 6

Chèque à établir à l'ordre de PECCI

OUI, je m'abonne à l'ACTU Immobilière et vous ! et je choisis mon abonnement :

- Abonnement annuel (11 numéros à 4,50 € le numéro) : 37 € seulement au lieu de 49,50 €
Pour les DOM TOM et l'étranger 40 €

À,
le / /

Signature

*Nom :

*Prénom :

*Adresse :

*Rce, Bât :

*Code postal : * Ville :

Tél. : *E-mail :

Offre valable jusqu'au 31 décembre 2022. Les données recueillies sur ce bon de commande sont traitées par PECCI (Presse et Conseils Immobiliers) pour la gestion de votre commande. Elles sont conservées pendant toute la durée de l'abonnement et pendant une durée de 5 ans - cinq ans - après résiliation. Conformément au RGPD (UE) 2016/679, vous pouvez exercer votre droit d'accès aux données, de rectification, d'effacement, de restitution par voie postale.

Indices

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS • IRL

DERNIÈRE PARUTION
2^E TRIMESTRE 2022
PARUTION INSEE 13/07/2022

135,84
INDICE

+ 3,60 %
VARIATION ANNUELLE

Champ d'application

- Locations à usage d'habitation principale ou mixte (habitation et professionnel) soumises à la loi du 6 juillet 1989
- Locations meublées en résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989
- Les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (art. L 411-11 du Code rural)
- Les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n°84-959 du 12 juillet 1984)

Méthodes de calcul

En appliquant la variation en pourcentage:

$$\frac{\text{Loyer en cours} \times \text{la nouvelle variation annuelle}}{100}$$

Nouveau loyer = loyer en cours + résultat ci-dessus

En appliquant la variation de l'indice:

$$\frac{\text{Loyer en cours} \times \text{indice du trimestre de l'année en cours}}{\text{Indice du trimestre de l'année antérieure}}$$

Indice du trimestre de l'année antérieure

	TRIMESTRE	INDICE	VARIATION ANNUELLE
2015	1 ^{er}	125,19	+ 0,15 %
	2 ^e	125,25	+ 0,08 %
	3 ^e	125,26	+ 0,02 %
	4 ^e	125,28	- 0,01 %
2016	1 ^{er}	125,26	+ 0,06 %
	2 ^e	125,25	+ 0,00 %
	3 ^e	125,33	+ 0,06 %
	4 ^e	125,50	+ 0,18 %
2017	1 ^{er}	125,90	+ 0,51 %
	2 ^e	126,19	+ 0,75 %
	3 ^e	126,46	+ 0,90 %
	4 ^e	126,82	+ 1,05 %
2018	1 ^{er}	127,22	+ 1,05 %
	2 ^e	127,77	+ 1,25 %
	3 ^e	128,45	+ 1,57 %
	4 ^e	129,03	+ 1,74 %
2019	1 ^{er}	129,38	+ 1,70 %
	2 ^e	129,72	+ 1,53 %
	3 ^e	129,99	+ 1,20 %
	4 ^e	130,26	+ 0,95 %
2020	1 ^{er}	130,57	+ 0,92 %
	2 ^e	130,57	+ 0,66 %
	3 ^e	130,59	+ 0,46 %
	4 ^e	130,52	+ 0,20 %
2021	1 ^{er}	130,69	+ 0,09 %
	2 ^e	131,12	+ 0,42 %
	3 ^e	131,37	+ 0,83 %
	4 ^e	132,62	+ 1,61 %
2022	1 ^{er}	133,93	+ 2,48 %
	2 ^e	135,84	+ 3,60 %

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION • ICC

DERNIÈRE PARUTION
1^{ER} TRIMESTRE 2022
PARUTION INSEE 22/06/2022

+ 6,92 %
VARIATION ANNUELLE

+ 12,73 %
VARIATION TRIENNALE

+ 18,35 %
VARIATION SUR 9 ANS

Champ d'application

Locations non soumises à la loi de 1989 : commerciales, professionnelles, meublées en résidence non principale, garage, de tourisme et de droit commun.

La loi PINEL n° 2014-626 du 18/06/14 a supprimé la référence à l'I.C.C pour les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014.

Pour ces baux, seuls l'I.L.C ou l'I.L.A.T, suivant l'activité exercée, peut être utilisé comme indice de référence.

ICC base 100 au 4^e T 1953

VARIATION EN %

	TRIMESTRE	INDICE	ANNUELLES	TRIENNALES	SUR 9 ANS
2013	2 ^e	1637	- 1,74	+ 7,91	+ 29,20
	3 ^e	1612	- 2,18	+ 6,05	+ 26,73
	4 ^e	1615	- 1,46	+ 5,35	+ 27,27
2014	1 ^{er}	1648	+ 0,12	+ 6,05	+ 29,76
	2 ^e	1621	- 0,98	+ 1,76	+ 27,04
	3 ^e	1627	+ 0,93	+ 0,18	+ 27,31
2015	4 ^e	1625	+ 0,62	- 0,79	+ 22,00
	1 ^{er}	1632	- 0,97	+ 0,93	+ 19,82
	2 ^e	1614	- 0,43	- 3,12	+ 18,16
2016	3 ^e	1608	- 1,17	- 2,43	+ 16,44
	4 ^e	1629	+ 0,25	- 0,61	+ 15,86
	1 ^{er}	1615	- 1,04	- 1,88	+ 16,61
2017	2 ^e	1622	+ 0,50	- 0,91	+ 13,03
	3 ^e	1643	+ 2,18	+ 1,92	+ 13,86
	4 ^e	1645	+ 0,98	+ 1,86	+ 11,60
2018	1 ^{er}	1650	+ 2,17	+ 0,12	+ 10,22
	2 ^e	1664	+ 2,59	+ 2,65	+ 6,53
	3 ^e	1670	+ 1,64	+ 2,64	+ 4,77
2019	4 ^e	1667	+ 1,34	+ 2,58	+ 9,45
	1 ^{er}	1671	+ 1,27	+ 2,39	+ 11,18
	2 ^e	1699	+ 2,10	+ 5,27	+ 13,42
2020	3 ^e	1733	+ 3,77	+ 7,77	+ 15,38
	4 ^e	1703	+ 2,16	+ 4,54	+ 13,01
	1 ^{er}	1728	+ 3,41	+ 7,00	+ 14,59
2021	2 ^e	1746	+ 2,77	+ 7,64	+ 15,10
	3 ^e	1746	+ 0,75	+ 6,27	+ 14,87
	4 ^e	1769	+ 3,88	+ 7,54	+ 15,39
2022	1 ^{er}	1770	+ 2,43	+ 7,27	+ 13,90
	2 ^e	1753	+ 0,40	+ 5,35	+ 10,04
	3 ^e	1765	+ 1,09	+ 5,69	+ 8,68
2022	4 ^e	1795	+ 1,47	+ 7,68	+ 9,58
	1 ^{er}	1822	+ 2,94	+ 9,04	+ 12,68
	2 ^e	1821	+ 3,88	+ 7,18	+ 9,30
2022	3 ^e	1886	+ 6,86	+ 8,83	+ 14,44
	4 ^e	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 ^{er}	1948	+ 6,92	+ 12,73	+ 18,35

P. 35

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX - ILC

DERNIÈRE PARUTION
1^{ER} TRIMESTRE 2022
PARUTION INSEE 22/06/2022

+ 3,32 %
VARIATION ANNUELLE

+ 5,21 %
VARIATION TRIENNALE

+ 11,13 %
VARIATION SUR 9 ANS

Champ d'application

Toutes les activités commerciales y compris celles exercées par les artisans, pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014.

ILC base 100 au 1^{er} T 2008

	TRIMESTRE	INDICE	VARIATION EN %		
			ANNUELLES	TRIENNALES	SUR 9 ANS
2018	2 ^e	112,59	+2,35%	+3,88%	+10,33%
	3 ^e	113,45	+2,41%	+4,68%	+12,09%
	4 ^e	114,06	+2,45%	+5,21%	+12,85%
2019	1 ^{er}	114,64	+2,48%	+5,76%	+13,10%
	2 ^e	115,21	+2,33%	+6,28%	+13,14%
	3 ^e	115,60	+1,90%	+6,48%	+12,93%
2020	4 ^e	116,16	+1,84%	+6,66%	+12,86%
	1 ^{er}	116,23	+1,39%	+6,18%	+12,15%
	2 ^e	115,42	+0,18%	+4,93%	+10,51%
2021	3 ^e	115,70	+0,09%	+4,44%	+9,87%
	4 ^e	115,79	-0,32%	+4,01%	+8,95%
	1 ^{er}	116,73	+0,43%	+4,34%	+9,08%
2022	2 ^e	118,41	+2,59%	+5,17%	+10,00%
	3 ^e	119,70	+3,46%	+5,51%	+10,66%
	4 ^e	118,59	+2,42%	+3,97%	+9,46%
2022	1 ^{er}	120,61	+3,32%	+5,21%	+11,13%

INDICE DES ACTIVITÉS TERTIAIRES - ILAT

DERNIÈRE PARUTION
1^{ER} TRIMESTRE 2022
PARUTION INSEE 22/06/2022

+ 5,10 %
VARIATION ANNUELLE

+ 6,02 %
VARIATION TRIENNALE

+ 12,74 %
VARIATION SUR 9 ANS

Champ d'application

L'ILAT est précisément conçu pour couvrir les activités exclues de l'ILC :

- Activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux
- Activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts)
- Activités industrielles
- Activités des professions libérales

ILAT base 100 au 1^{er} T 2010

	TRIMESTRE	INDICE	VARIATION EN %		
			ANNUELLES	TRIENNALES	SUR 9 ANS
2018	1 ^{er}	111,45	+1,86%	+3,49%	+10,38%
	2 ^e	112,01	+1,93%	+3,85%	+11,46%
	3 ^e	112,74	+2,16%	+4,41%	+12,90%
	4 ^e	113,30	+2,18%	+4,75%	+13,57%
2019	1 ^{er}	113,88	+2,18%	+5,25%	+13,88%
	2 ^e	114,47	+2,20%	+5,59%	+14,00%
	3 ^e	114,85	+1,87%	+5,67%	+13,89%
	4 ^e	115,43	+1,88%	+5,96%	+13,94%
2020	1 ^{er}	115,53	+1,45%	+5,59%	+13,31%
	2 ^e	114,33	-0,12%	+4,04%	+11,28%
	3 ^e	114,23	-0,54%	+3,51%	+10,22%
	4 ^e	114,06	-1,19%	+2,87%	+9,04%
2021	1 ^{er}	114,87	-0,57%	+3,07%	+9,08%
	2 ^e	116,46	+1,86%	+3,97%	+9,87%
	3 ^e	117,61	+2,96%	+4,32%	+10,47%
	4 ^e	118,97	+4,30%	+5,00%	+11,47%
2022	1 ^{er}	120,73	+5,10%	+6,02%	+12,74%

INDICE MENSUEL DES PRIX À LA CONSOMMATION

(HORS TABAC, MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER OU EMPLOYÉ, BASE 2015)

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33					

L'indice des prix hors tabac sert à indexer de nombreux contrats privés, des pensions alimentaires, des rentes viagères et aussi à indexer le SMIC. En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

INDICE BÂTIMENT NATIONAL BT 01

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4							

Les index BT sont destinés à réviser et/ ou actualiser le prix de certains marchés de bâtiment. Leur objectif est de refléter au mieux l'évolution des coûts subis par les entreprises entre la signature d'un contrat de travaux et la réalisation effective de ces travaux. Nouvelle valeur, base 100 en 2010.

INDICE FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT

L'indice FFB du coût de la construction est un indice trimestriel, base 1 au 1^{er} janvier 1941. Il est calculé par la Fédération Française du Bâtiment. Son calcul tient compte du coût des divers éléments entrant dans le prix de revient d'un immeuble type courant (main-d'oeuvre, matériaux, taxes, etc.). L'objet initial de cet indice est l'indexation des polices d'assurance.

	TRIMESTRE	INDICE
2020	1 ^{er}	995,1
	2 ^e	995,2
	3 ^e	996,8
	4 ^e	1000,5
2021	1 ^{er}	1022,3
	2 ^e	1033,4
	3 ^e	1055,2
	4 ^e	1066,4
2022	1 ^{er}	1101,0
	2 ^e	1135,5

TAUX DE L'INTÉRÊT LÉGAL

Les taux de l'intérêt légal applicables au 2^e semestre 2022 ont été fixés par un arrêté publié au JO du 02 juillet 2022. Le premier taux, le plus élevé, concerne les cas où une somme d'argent est due à un particulier, le second taux s'applique aux autres créanciers (professionnels). Le taux de l'intérêt légal correspond à une somme d'argent due à un créancier en cas de retard de paiement en matière bancaire, de surendettement, de crédit, de divorce ou entre professionnels. Pour calculer ce montant, il faut multiplier la somme due par le nombre de jours de retard et par le taux de l'intérêt légal applicable sur la période. Le résultat est divisé par 100 fois le nombre de jours de l'année.

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	3,15
Professionnel	Particulier	3,15
Professionnel	Professionnel	0,77 %
Particulier	Professionnel	0,77 %

TAUX DE L'USURE

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{er} JUILLET 2022 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 30 JUIN 2022

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

	Taux effectifs pratiqués au 2 ^e T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2022
• Prêt à taux variable	1,84%	2,45 %
• Prêts relais	2,24%	2,99 %

PRÊTS À LA CONSOMMATION

• Prêts d'un montant ≤ à 3000€*	15,83%	21,11 %
• Prêts d'un montant > à 3000€ et ≤ à 6000€*	7,40%	9,87 %
• Prêts d'un montant > à 6000€*	3,7 %	4,93 %



**PRESSE & CONSEILS
immobiliers**

Choisir nos documents,

C'EST VOUS GARANTIR LA CONFORMITÉ
AVEC LES LOIS EN VIGUEUR
& PRÉSERVER VOS INTÉRÊTS !

Partenaire
de votre
gestion
immobilière

POUR COMMANDER

peci@peci.fr | Par téléphone 05 62 30 15 30 | Avec le bon de commande ci-dessous*

DÉSIGNATION	RÉF.	QTÉ	P.U ¹	TOTAL
LOCATION HABITATION²				
Kit bailleur logement nu (3 baux + notice, 1 acte de caution solidaire autocopiant, 1 état des lieux autocopiant, 1 fiche candidat locataire, 1 liste des réparations et charges locatives, 1 notice fiscale...)	KBN		34,00 €	
Kit bailleur logement meublé (3 baux + notice, 1 acte de caution solidaire autocopiant, 1 état des lieux autocopiant, 1 fiche candidat locataire, 1 liste des réparations et charges locatives, 1 notice fiscale...)	KBM		34,00 €	
Contrat type de location ou colocation de logement nu + Notice d'information	1-Ba	Lot de 2	12,00 €	
		Lot de 3	17,40 €	
		Lot de 4	23,20 €	
Contrat type de location ou colocation de logement meublé + Notice d'information	1-Fa	Lot de 2	12,00 €	
		Lot de 3	17,40 €	
		Lot de 4	23,20 €	
Acte de caution solidaire - Liasse autocopiante de 3 feuillets	17-Ba		4,00 €	
Avenant à un bail de 3 ans Colocation - 1 locataire entrant	6-Ba-1	Lot de 3	8,50 €	
Avenant à un bail de 3 ans Colocation - Plusieurs locataires entrant	6-Ba-2	Lot de 3	8,50 €	
État des lieux Entrée ET Sortie autocopiant (3 feuillets : 1 ex propriétaire + 2 ex locataire)	8-Ba-1		6,50 €	
État des lieux Entrée OU Sortie non autocopiant	8-Ba	Lot de 2	6,00 €	
		Lot de 3	8,50 €	
		Lot de 4	11,00 €	
Fiche de renseignements candidat locataire	1-Fd		2,90 €	
Liste des réparations locatives et charges locatives récupérables	10-Ba		2,60 €	
Quittancier (50 feuilles)	4-Fd		11,00 €	
Bail mobilité	1-Mo	Lot de 2	8,00 €	
Bail meublé - Résidence NON principale + Acte de caution solidaire	2-Fa	Lot de 2	8,00 €	
Bail meublé de tourisme + Réservation	5-Fa	Lot de 2	7,60 €	

LOCATION COMMERCIALE OU PROFESSIONNELLE²

Bail commercial + Acte de caution solidaire	1-E	Lot de 2	8,60 €	
Bail dérogatoire commercial ou artisanal	2-E	Lot de 2	9,20 €	
Bail professionnel + Acte de caution solidaire	1-C	Lot de 2	8,00 €	
État des lieux d'entrée	3-E	Lot de 2	5,00 €	
État des lieux de sortie	4-E	Lot de 2	5,00 €	
Acte de caution solidaire (Bail commercial, dérogatoire et artisanal)	18-E	Lot de 3	4,00 €	

Nom et Prénom

Adresse

CP Ville

Tél. Mail

TOTAL TTC

Frais de port compris

1- Tarifs applicables jusqu'au 31/12/2022

2 - Tout contrat doit être réalisé en autant d'exemplaires originaux que de parties au contrat

* à nous retourner avec un chèque libellé à l'ordre de PECCI à l'adresse suivante :
Presse Et Conseils Immobiliers • 63 rue Alsace Lorraine • BP 40927 • 31009 TOULOUSE CEDEX 6

SARL au capital de 11022,00 € • RCS: 1999B876

l'actu ET VOUS! IMMOBILIÈRE

Un journal de proximité, attentif
aux intérêts de ses lecteurs,
pour encore plus d'informations
pratiques et juridiques.

- ▶ de nouvelles rubriques :
location, copropriété, fiscalité, énergie,
patrimoine, vie pratique, urbanisme...
- ▶ un dossier au plus près de vos préoccupations
- ▶ des pages dédiées aux indices plus pédagogiques
- ▶ des questions/réponses ancrées dans le réel

