

Votre copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

► La lettre d'information des syndics et gérants FNAIM du Grand Paris

LOI ALUR : APERÇU DES DERNIERS DÉCRETS D'APPLICATION PUBLIÉS

DÉCRET N°2016-382 DU 30 MARS 2016 FIXANT LES MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX ET DE PRISE EN COMPTE DE LA VÉTUSTÉ DES LOGEMENTS LOUÉS À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi du 6 juillet 1989 encadre les états des lieux locatifs (article 3-2 de la Loi) et impose de tenir compte de la vétusté du logement afin de déterminer les éventuels frais de remise en état qui incombent au locataire (article 7 d de la Loi).

En application de cette loi, le décret du 30 mars 2016 fixe, pour l'ensemble des locations d'un logement nu ou meublé à usage de résidence principale, les modalités d'établissement des états des lieux d'entrée ou de sortie et les modalités de prise en compte de la vétusté. Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juin 2016.

◆ **Les modalités d'établissement des états des lieux**

L'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipement d'usage privatif mentionné au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

L'état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement est établi selon les modalités suivantes :

1° Le logement contient les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location ;

2° La forme du document permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. A cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire ;

3° L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature.

Le décret fixe également les informations obligatoirement contenues dans les états des lieux notamment la date d'établissement, la localisation du logement, les relevés des compteurs individuels de

consommation d'eau ou d'énergie, l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire, les évolutions constatées de l'état de chaque pièce et parties du logement depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée, etc...

◆ **Les modalités de prise en compte de la vétusté**

La vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

Si le décret n'établit aucune grille de vétusté, il prévoit que les parties pourront choisir d'en appliquer une choisie parmi celle ayant fait l'objet d'un accord collectif de location conclu en application de l'article 41 ter ou 42 de la loi du 23 décembre 1986, même si le logement ne relève pas du secteur social ou n'appartient pas au patrimoine d'une personne visée par ces textes.

Cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

DÉCRET N° 2016-383 DU 30 MARS 2016 FIXANT LE MONTANT MAXIMAL DE LA MAJORATION DE LA PRIME ANNUELLE D'ASSURANCE POUR COMPTE DU LOCATAIRE

Modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, le nouvel article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989 permet au bailleur de souscrire une assurance pour le compte de son locataire lorsque celui-ci n'a pas rempli cette obligation.

Le bailleur récupère alors le montant de cette assurance pour compte chaque mois auprès du locataire et peut éventuellement en majorer son montant afin d'indemniser les démarches entreprises à son profit.

Le décret du 30 mars 2016 est venu fixer une limite à cette possibilité : la prime d'assurance annuelle peut être ainsi majorée jusqu'à 10 % de son montant mais pas au-delà.

Bien'ici est le nouveau portail d'annonces immobilières qui propose aux consommateurs et aux professionnels une approche innovante et qualitative pour rechercher un bien. La FNAIM, à l'origine du projet, a souhaité créer avec ses partenaires (UNIS, SNPI, FPI, réseaux et franchises leaders, ...) un site qui :

- **intègre les attentes des professionnels** de l'immobilier, notamment en matière tarifaire, avec des forfaits clairs et abordables ;
- **innove** sur le plan technologique et graphique pour offrir aux consommateurs une expérience fluide et ludique de la recherche de son bien ;
- **rassemble toute l'offre immobilière** mise à disposition sur les marchés de la vente et de la location, à la fois dans le parc existant et le neuf.

En quelques clics, Bien'ici permet aux prospect-acquéreurs de mieux se projeter dans leur futur logement grâce à la représentation 3D en temps réel et, pour les professionnels, de générer des contacts qualifiés, mieux informés, et donc réellement intéressés par vos biens.

Comme le souligne Jean-François BUET, président de la FNAIM, dans son communiqué de presse du 22 décembre 2015, « Bien'ici n'est pas un site de plus. C'est l'expression d'une évolution des grands acteurs de la transaction et de la promotion immobilières, qui s'allient sans arrière-pensée au profit des ménages. C'est aussi le lieu de l'exigence professionnelle la plus haute ».

► www.bienici.com - Téléphone : 0800 467 666

LE FONDS DE TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ ENTRE EN VIGUEUR LE 1^{ER} JANVIER 2017

A compter du 1^{er} janvier 2017, le syndicat des copropriétaires doit constituer un fonds de travaux conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

La création de ce fonds concerne les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation. Ce fonds permet de financer les travaux prescrits par les lois et règlements et les travaux décidés par l'assemblée générale.

Il est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. Le montant de cette cotisation est décidé par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 (article 25-1 le cas échéant) mais il ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux ci-dessus énoncés. Cette affectation est décidée par un vote à la majorité de l'article 25 (article 25-1 le cas échéant).

Les sommes versées au titre de ce fonds sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat ce qui signifie qu'elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur lors de la cession de son lot.

Deux dérogations à la constitution de ce fonds sont prévues par les textes :

- Si le diagnostic global (article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation) ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années ;
- Si l'immeuble comporte moins de 10 lots et qu'une décision unanime du syndicat de ne pas constituer le fonds de travaux est prise.

Enfin l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'un compte bancaire séparé au nom du syndicat doit être ouvert pour y déposer les cotisations de ce fonds.

► **Un projet de résolution relatif au fonds de travaux est disponible sur fnaimlegal.fnaim.fr.**

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h00 à 20h30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Île de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
14 JUIN 2016	Les conflits en copropriété	Danièle GRAND Joseph TORRES André PERRISSEL
12 JUILLET 2016	Les syndics répondent à vos questions	Isabelle FOURNIER Cyril BLANCHET Jean-Charles ALBANESI

Pour vous inscrire, contactez : Chrystelle SILVA

Tél : 01 40 53 73 50

Mail : csilva@fnaimgrandparis.com

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

♦ Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 14 avril 2016, n°15-12545

La Cour de cassation réaffirme la licéité d'une clause d'un règlement de copropriété prévoyant une solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier pour le paiement des charges de copropriété. Une telle clause permet au syndic de recouvrer les charges indifféremment entre le nu-propiétaire et l'usufruitier sans être obligé de les répartir en fonction de l'article 605 du Code civil.

♦ Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 31 mars 2016, n°15-14075

La responsabilité du gestionnaire du bien est engagée si le locataire sortant subit un préjudice certain résultant du défaut de mention de l'adresse du bailleur dans le bail (article 3 de la loi du 6 juillet 1989). En l'espèce, le préjudice était constitué par l'impossibilité dans laquelle s'est trouvée le locataire à obtenir du bailleur la restitution du dépôt de garantie.

IRL 1^{er} TRIMESTRE 2016 : 125,26

Variation annuelle : + 0,06 %

Parution INSEE du 13 avril 2016

ICC 4^{ème} TRIMESTRE 2015 : 1 629

Variation annuelle : + 0,2 %

Parution INSEE du 21 mars 2016

ILC 4^{ème} TRIMESTRE 2015 : 108,41

Variation annuelle : - 0,1 %

Parution INSEE du 21 mars 2016

ILAT 4^{ème} TRIMESTRE 2015 : 108,16

Variation annuelle : + 0,3 %

Parution INSEE du 21 mars 2016

Plus d'info sur www.lamaisondelimmobilier.org (rubrique espace pratique)