

Votre copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

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

DU NOUVEAU DANS LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE VENTE ET DE LOCATION !

Un arrêté du 10 janvier 2017 (NOR : ECFC1638733A) a remplacé l'arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par les professionnels de l'immobilier. Ces nouvelles dispositions sont applicables depuis le 1^{er} avril dernier.

Qui est concerné ?

Seuls les professionnels qui interviennent à quelque titre que ce soit pour mettre en relation acquéreurs ou locataires et vendeurs ou bailleurs de biens immobiliers sont visés par ces dispositions. Les personnes physiques ou morales qui interviennent en tant que simple support de l'annonce sont donc exclus.

Affichage du prix

L'arrêté précise que les professionnels sont tenus d'afficher le prix effectivement pratiqué des prestations qu'ils assurent en indiquant pour chaque prestation à qui incombe le paiement des honoraires. Ces prix doivent être affichés toutes taxes comprises.

Concernant le lieu d'affichage de ces informations, l'arrêté précise que l'ensemble de ces informations doit être affiché **de manière visible et lisible** :

- ◆ A l'entrée des établissements recevant de la clientèle ;
- ◆ Depuis l'extérieur sur la vitrine desdits établissements dans le même format et au même emplacement que celui normalement alloué aux annonces de vente ou de location ;
- ◆ Sur chaque vitrine publicitaire située hors établissement destinée aux publicités de vente, de location ou de sous-location du professionnel. Lorsque cette vitrine est partagée par plusieurs professionnels, une mention précisant la possibilité de consulter le barème sur simple demande peut être substituée.

Elles doivent également être aisément accessibles sur tout service de communication au public en ligne dédié au professionnel et à partir de toute publicité relative à la vente, à la location ou à la sous-location non saisonnière d'un bien déterminé effectuée sur un support dématérialisé.

Une exception est néanmoins prévue pour les foires, salons ou à l'occasion de toute manifestation commerciale. Les professionnels peuvent en effet indiquer, « de manière visible pour les consommateurs, sur un panneau ne pouvant pas être inférieur au format A3, la possibilité de consulter immédiatement sur place l'ensemble des informations prévues au présent article. »

Nous traiterons dans cette Lettre uniquement des obligations relatives à la location.

Contenu d'une publicité relative à la location ou à la sous-location non saisonnière d'un bien

L'annonce doit, quel que soit le support utilisé, indiquer :

- ◆ Le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention « par mois » et, s'il y a lieu, de la mention « charges comprises ». Celles-ci peuvent respectivement être abrégées en « /mois » et « CC » sur les supports physiques ;
- ◆ Le montant des charges récupérables inscrit dans le contrat de location et dans tous les cas les modalités de règlement desdites charges (forfait, provision) ;
- ◆ Le cas échéant, le montant du complément de loyer ;
- ◆ Le montant du dépôt de garantie ;
- ◆ Le cas échéant, le caractère meublé de la location ;
- ◆ Le montant total TTC des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire, suivi ou précédé de la mention « honoraires charge locataire », pouvant être abrégée en « HCL » sur les supports physiques ;
- ◆ Le montant TTC des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux ;
- ◆ La commune et, le cas échéant, l'arrondissement ;
- ◆ La surface habitable du bien loué.

DÉCENCE ET RESPECT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte d'août 2015 a prévu d'ajouter aux caractéristiques de décence d'un logement un nouveau critère basé sur la performance énergétique du bien.

Un décret du 9 mars 2017 est venu préciser ce critère et a, par conséquent, modifié le décret sur la décence datant de 2002.

Le logement est désormais qualifié d'énergétiquement décent pour des raisons intrinsèques à sa conception (étanchéité à l'air et aération correctes) et indépendamment de son mode d'occupation et du coût de l'énergie.

Sur l'étanchéité à l'air, le décret précise que le logement « est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. ».

Cette exigence entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2018.

Sur l'aération, le décret précise que le « logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. »

Cette exigence entrera en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2018.

Certaines dispositions du code de la consommation protègent le « consommateur » et le « non-professionnel », notamment celles relatives aux clauses abusives (art. L.212-2 CC) et à la résiliation des contrats avec clause de tacite reconduction dans le cadre de la loi Chatel (art. L.215-1 CC). Alors que ces deux notions n'étaient définies par aucun texte, la jurisprudence a assimilé le syndicat des copropriétaires à un non-professionnel.

La première définition de la notion de non-professionnel a été donnée par l'ordonnance du 14 mars 2016. Le non-professionnel était alors « une personne morale qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole ». Or, cette définition restrictive, différente de celle jurisprudentielle, pouvait prêter à interprétation et conduire à exclusion de la protection du code de la consommation certaines personnes morales.

Aussi, la loi de ratification du 21 février 2017 est venue clarifier cette notion en donnant une nouvelle définition du non-professionnel qui est « toute personne morale qui n'agit pas à des fins professionnelles ».

Cette définition permet donc au syndicat de copropriétaire de continuer à bénéficier des dispositions du code de la consommation applicables aux non-professionnels, et notamment de la loi Chatel.

LE REFUS DES TRAVAUX D'ACCESSIBILITÉ PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR LES PARTIES COMMUNES CONSTITUE-T-IL UN MOTIF DE DÉROGATION ?

Oui, selon une réponse ministérielle d'avril 2017.

Tout établissement recevant du public (ERP), existant ou créé dans une copropriété existante, est soumis à l'obligation de mise en accessibilité aux personnes handicapées des locaux (CCH, art L.111-7-3 et art R.111-19-7 et s).

Cette obligation concerne les parties privatives et les parties communes.

Concernant les parties communes, un vote de l'assemblée générale, à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, pour autoriser la réalisation des travaux de mise en accessibilité, est nécessaire. En cas de refus de l'assemblée générale, l'ordonnance du 26 septembre 2014 a créé une dérogation à l'obligation de mise en accessibilité (R. 111-19-10, 4° CCH). Cette dérogation est accordée de plein droit lorsque l'ERP existe au 27 septembre 2014. Le procès-verbal d'assemblée générale suffit pour justifier de l'impossibilité de réaliser les travaux.

Concernant la partie privative, si elle ne respecte pas la réglementation en vigueur, le copropriétaire concerné est tenu de réaliser des aménagements de mise en accessibilité.

Toutefois, lorsqu'une dérogation relative à la mise en accessibilité des parties communes a été obtenue pour un certain type de handicap, le copropriétaire peut demander une dérogation à la mise en accessibilité de son local pour le même type de handicap au motif d'une rupture de la chaîne des déplacements en application de l'article R. 111-19-10, I, 3°, b du CCH.

Ces précisions apportées par la réponse ministérielle (Rép. min. 22469 : JO Sénat Q, 6 avr. 2017, p. 1372) portaient sur les aménagements de mise en accessibilité d'un cabinet médical. Attention ! Les commerces en pied d'immeuble n'entrent pas dans le champ d'application de cette dérogation (circ. 21 mai 2015, NOR : ETLK1506376C, ann. 1, §2.4, 2).

• Cour de cassation, chambre sociale, 1er février 2017, n°15 -26.853

Un syndicat des copropriétaires a licencié sa gardienne à la suite de la suppression du poste de gardien décidée en assemblée générale.

La lettre de licenciement faisait référence uniquement à la résolution de l'AG.

La gardienne conteste son licenciement estimant que le syndicat doit justifier d'un motif économique et rechercher les possibilités de reclassement du salarié.

La cour d'appel donne tort au salarié qui se pourvoit en cassation. La cour de cassation confirme cette décision en précisant que le syndicat des copropriétaires n'étant pas une entreprise au sens de l'article L. 1233-1 du Code du travail, le licenciement de la salariée, même s'il repose sur un motif non inhérent à sa personne, n'est pas soumis aux dispositions concernant les licenciements pour motif économique.

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCIENNE 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
20 JUIN 2017	Les syndics répondent à vos questions	Gérard BRENNIA - Eric NESSLER Olivier PRINCIVALLE - Philippe SELLIER
20 JUILLET 2017	Focus sur les charges – Observatoire de la FNAIM du Grand Paris	Catherine ALBANESI - Gérard BRENNIA Pierre-Hervé LETURMY - Philippe SELLIER

Pour vous inscrire, contactez : **Christelle DESPRES**

Tél : 01 40 53 73 50 - Mail : cdespres@fnaimggrandparis.com

IRL 1^{ER} TRIMESTRE 2017 : 125,90

Variation annuelle : + 0,51 %

Parution INSEE du 14 avril 2017

ICC 4^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 1 645

Variation annuelle : + 0,98 %

Parution INSEE du 22 mars 2017

ILC 4^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 108,91

Variation annuelle : + 0,46 %

Parution INSEE du 22 mars 2017

ILAT 4^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 108,94

Variation annuelle : + 0,72 %

Parution INSEE du 22 mars 2017

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