

DE NOUVEAUX CHANGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Le monde de la copropriété inspire énormément nos législateurs. Il suffit de comptabiliser le nombre de lois, de décrets et d'arrêtés qui ont noirci les pages du Journal Officiel ces dernières décennies. Visant à une plus grande transparence, les règles portant sur les immeubles en copropriété viennent à nouveau de subir des modifications, en particulier la Loi du 10 juillet 1965 sur l'organisation et le fonctionnement des copropriétés et son décret d'application du 17 mars 1967.

Dernier en date, le décret du 20 avril 2010, apporte une série de modifications au décret de 1967 dont notamment l'obligation pour le syndic de préparer l'ordre du jour de l'assemblée générale avec le conseil syndical (article 26 du décret de 1967, modifié).

Autre nouveauté : la convocation à l'AG devra inclure le compte rendu de mission du conseil syndical (alors qu'auparavant, il pouvait simplement être délivré verbalement à l'assemblée).

L'article 10 du Décret de 1967 modifié par le Décret du 20 avril prévoit, depuis le 1^{er} juin, que les copropriétaires qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic un projet de résolution simultanément à leur demande. Ils doivent fournir des documents précisant, dans le cas de travaux privatifs, l'« implantation et la consistance de ces travaux ».

Ces dispositions devront être rappelées par le syndic à l'occasion de l'envoi des appels de fond aux copropriétaires tous les trimestres.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Les nouvelles mesures de la loi Grenelle 2

Le Plan Bâtiment Grenelle est entré dans sa phase pratique avec le vote du texte de loi portant « engagement national sur l'environnement », dite Grenelle 2, le 12 juillet dernier. Certaines mesures sont applicables dès la publication de la loi, pour d'autres, les modalités seront définies par décret.

Mieux informer le locataire ou l'acquéreur

Le classement énergétique devra être indiqué dans les annonces immobilières en cas de vente ou de location d'un bien (à compter du 1^{er} janvier 2011).

Le dossier de diagnostic technique, contenant tous les diagnostics obligatoires, devra sous peine d'amende être mis à la disposition de tous les visiteurs dès la mise en vente ou en location d'un bien immobilier. Il sera annexé à la promesse de vente (applicable dès publication de la loi).

Mieux maîtriser le chauffage collectif

A compter du 1^{er} janvier 2012 et au plus tard d'ici fin 2016, tous les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement devront faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique. Cette obligation devra être mise en œuvre dans un délai

de 5 ans (soit avant le 1^{er} janvier 2017). Ce diagnostic sera remplacé par un « audit énergétique » obligatoire pour les copropriétés de 50 lots ou plus équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.

A la suite du diagnostic ou de l'audit énergétique obligatoire, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (après mise en concurrence et avis du conseil syndical). Les conditions d'application seront fixées par décret.

Faciliter les décisions en assemblée générale

La loi assouplit les règles de majorité pour tous les travaux d'économie

d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ou pour l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage qui pourront être décidés à la majorité absolue, avec possibilité d'un second vote immédiat à la majorité simple (majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965) au lieu de la double majorité (article 26).

Enfin, grande innovation – et entorse inédite au droit des copropriétaires – l'assemblée générale pourra décider de « travaux d'intérêt collectif » réalisés sur les parties privatives (par exemple le changement des fenêtres) et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf si de tels travaux ont déjà été réalisés dans les dix années précédentes. Un décret en précisera les modalités.

A PROPOS DES BAUX COMMERCIAUX

Les baux commerciaux doivent, en raison de leur caractère durable, faire l'objet d'une attention toute particulière quant à leur rédaction.

Il est primordial de se projeter dans le temps pour imaginer les difficultés que l'application de ce contrat pourrait engendrer, dans un avenir proche ou lointain. Ce contrat doit être précis pour être efficace et ne pas devenir une source inévitable de contentieux entre locataire et propriétaire.

L'origine d'un contentieux peut par exemple naître de la nécessité de mises aux normes, demandées par l'administration pour certains établissements. C'est le cas des hôtels qui sont de plus en plus soumis à des contrôles des commissions de sécurité qui débouchent bien souvent sur des travaux très importants à réaliser impérativement, sous peine de fermeture.

Il est alors fondamental que soit précisé dans le bail quelle est la partie qui sera chargée de ces travaux, faute de quoi propriétaire et locataire s'exposent à une situation de blocage.

Il convient aussi d'envisager les travaux liés à la vétusté de l'immeuble. Dans ce cas, il ne suffit pas que le locataire accepte de prendre des locaux dans l'état où ils se trouvent et de mettre à sa charge les éventuels travaux prévus à l'article 606 du Code Civil pour penser avoir mis le propriétaire à l'abri d'une réfection liée à la vétusté et qui lui est imputable (à moins que le bail ne prévoit expressément que tous les travaux, y compris ceux liés à la vétusté, soient à la charge du locataire).

A noter aussi que l'indice de référence pour le calcul des baux commerciaux peut être, depuis la loi de Modernisation de l'Economie n° 2008 - 776 (LME) du 4 août 2008, **l'indice de loyers commerciaux (ILC) après accord des parties**. Il se compose à 50 % de l'indice des prix à la consommation, 25 % de l'indice du coût de la construction et 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV).

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)				Variation annuelle en %
3 ^{ème}	trimestre	2009	117,41	+0,32
4 ^{ème}	trimestre	2009	117,47	-0,06
1 ^{er}	trimestre	2010	117,81	+0,09
2 ^{ème}	trimestre	2010	118,26	+0,57

ILC (Indice des loyers commerciaux)				Variation annuelle en %
2 ^{ème}	trimestre	2009	102,05	+0,84
3 ^{ème}	trimestre	2009	101,21	-1,22
4 ^{ème}	trimestre	2009	101,07	-1,88
1 ^{er}	trimestre	2010	101,36	-1,33

ICC (Indice du coût de la construction)*				Variation annuelle en %
2 ^{ème}	trimestre	2009	1498	-4,10
3 ^{ème}	trimestre	2009	1502	-5,77
4 ^{ème}	trimestre	2009	1507	-1,05
1 ^{er}	trimestre	2010	1508	+0,33

*Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

Outre le soin à apporter à la rédaction du bail et à l'imputation des travaux, il convient de prendre en compte également la complexité des démarches relatives aux différents diagnostics à réaliser, les problèmes relatifs à la TVA, à la taxe sur les bureaux, etc..., ainsi que les questions propres aux SCI.

Il est réellement nécessaire de faire appel à un professionnel avisé ayant l'habitude de traiter toutes ces questions. Fort de son expérience en la matière, le cabinet SAFAR saura vous conseiller et vous aider dans la gestion de vos baux commerciaux. N'hésitez pas à nous contacter !

Contactez Olivier ou Patrick SAFAR
olivier.safar@safar.fr
patrick.safar@safar.fr

www.safar.fr


SAFAR
ADMINISTRATEUR DE BIENS

12, avenue de la Grande Armée
75017 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr
Transaction : 01 58 05 48 44

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr
Tél. : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65

CABINET FINORGEST

16, rue de Logelbach - 75017 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
finorgest@safar.fr

CABINET SAFAR - AGENCE MONCEAU Anciennement HOCHÉ GESTION

2 bis, rue de Logelbach - 75017 Paris
Tél : 01 40 54 66 00 - Fax : 01 40 54 01 02
hochegestion@safar.fr

Service Vente

Tél : 06 11 07 89 49 - Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : sophie.safar@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois
Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29
finorgest-aulnay@safar.fr

CABINET CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62 - Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00- Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : bureau@safar.fr