

SAFAR

ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue
de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail :
gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

www.safar.fr

RENDEZ-VOUS AVEC L'ACTUALITÉ

De retour au salon de la copropriété, le Cabinet SAFAR participera activement à ce salon et vous accueillera, les 4 et 5 novembre 2015, sur le stand G10. Nous interviendrons également dans le cadre de l'Université de la copropriété sur le thème du Grenelle et Copropriété (DPE – Audit énergétique – Vote des travaux d'économie d'énergie). Ce thème est au cœur de la problématique des travaux abordée dans cette lettre. Nous ferons également le point sur l'encadrement des loyers à Paris et le nouveau contrat type de location, sans oublier quelques clarifications de la loi ALUR apportées par la loi Macron.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Le point sur les travaux de la copropriété

Dans le contexte actuel de crise économique persistante et de forte augmentation de certaines charges, la problématique des travaux est un enjeu important pour la copropriété. Les copropriétaires ont parfois du mal à accepter de s'engager dans des projets de travaux dont ils ne perçoivent souvent que l'aspect financier. La question des travaux et de leur financement devrait pouvoir être abordée avec plus de recul et de sérénité grâce à l'audit énergétique, à réaliser avant le 1^{er} janvier 2017, et au futur diagnostic technique global (DTG). Une meilleure connaissance de l'immeuble permet en effet de mieux appréhender les travaux nécessaires à la réduction des consommations d'énergie ou à la conservation du bâtiment afin d'établir les priorités, de mobiliser les aides éventuelles et d'organiser les financements complémentaires.

Les prochaines échéances

La question des travaux et de leur financement devrait pouvoir être abordée avec plus de recul et de sérénité grâce à une meilleure connaissance de l'immeuble permettant d'établir les priorités, de mobiliser les aides éventuelles et d'organiser les financements complémentaires.

Avant le 1^{er} janvier 2017, les copropriétés dotées d'un système de chauffage collectif doivent réaliser un audit énergétique (ou un diagnostic de performance énergétique collectif selon la taille et l'âge de l'immeuble)

dont le principal intérêt est d'identifier les possibilités d'amélioration et de présenter aux copropriétaires un plan pluriannuel de travaux. A partir du 1^{er} janvier 2017, le diagnostic technique global (DTG), instauré par la loi ALUR, ira au-delà des aspects énergétiques et permettra d'identifier les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

A compter du 1^{er} janvier 2017, la création d'un fonds travaux, désormais imposé par la loi ALUR et alimenté par un versement annuel représentant au moins 5 % du budget prévisionnel, constitue lui aussi une réelle

avancée pour faire face à certains travaux. Les sommes versées pour le fonds travaux devront être déposées sur un compte bancaire distinct du compte courant de la copropriété. Avec la constitution des fonds de travaux, chaque copropriété possèdera alors un 2^{ème} « compte bancaire séparé ».

Des obligations toujours d'actualité

Certaines copropriétés n'ont pas encore réussi à se mettre à jour face aux obligations de travaux qui se sont multipliées au cours des années passées, en particulier la mise en



INVITATION GRATUITE
au Salon de la Copropriété

offert par
SAFAR

Salon de la
COPROPRIÉTÉ

04 - 05 novembre 2015
Paris Porte de Versailles - Pavillon 5.1



RDV sur notre stand G10

SALON • CONFÉRENCES • FORMATION • ATELIERS CONSEILS

Pour vous, Président, membre de Conseil Syndical,
Copropriétaires, professionnels de l'immobilier.

Ils nous
soutiennent :



Votre badge gratuit sur
www.saloncopropriete.com
Code invitation : **C-EXP**

sécurité des ascenseurs, le remplacement des canalisations en plomb, la pose de répartiteurs de chaleur pour individualiser la répartition des frais de chauffage lorsque c'est techniquement possible.

Afin de limiter le risque d'incendie, un décret de 2013 impose l'installation de portes coupe-feu lorsque le local à poubelles s'ouvre sur l'intérieur du bâtiment.

La question de l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques ou hybrides devra être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. La loi ALUR y a ajouté la mise à disposition d'emplacements pour le stationnement sécurisé des vélos.

Par ailleurs, la question de la présence d'amiante dans les parties communes redevient d'actualité à l'occasion de travaux importants comme la mise aux normes pour les établissements ERP et impose une intervention de désamiantage ou de confinement, à voter en assemblée générale. Un audit sera présenté à la prochaine assemblée générale. Les projets de travaux feront l'objet de propositions de crédit.

L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS

Depuis le 1^{er} août, les modalités d'encadrement des loyers prévues par la loi ALUR sont entrées en vigueur à Paris. A la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne doit pas dépasser de 20 % un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral, ni lui être inférieur de 30 %.

Un loyer de référence fixé par le Préfet

L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) a tout d'abord établi une cartographie de Paris en 14 secteurs aux niveaux de loyers homogènes. Le loyer de référence a été arrêté par le Préfet sur la base des données produites par l'Olap et pour chaque catégorie de logements selon le type de location (nue ou meublée), le nombre de pièces et la période de construction.

Loi Macron

Certaines mesures de la loi Macron sur la croissance et l'activité modifient des dispositions de la loi ALUR. C'est le cas notamment pour la mise en concurrence des contrats de syndicat par le conseil syndical avant la tenue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. **Cette mise en concurrence ne se fera que tous les trois ans.** Cependant, l'assemblée générale précédente pourra **décider d'y déroger** par un vote à la majorité de l'article 25. Cette question devra obligatoirement être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. Ce changement entre en vigueur le 6 novembre 2015.

Une autre modification concerne les transactions dans l'ancien : l'acheteur dispose désormais d'un délai de rétractation de 10 jours au lieu de 7 jours auparavant.

Le nouveau contrat type de location

Le bail d'habitation fait peau neuve. **A compter du 1^{er} août 2015, tout nouveau contrat de location devra respecter le modèle type annoncé par la loi ALUR** et défini par le décret d'application du 29 mai 2015. Il s'agit certes d'une nouvelle obligation de plus, mais c'est aussi une sécurité pour le propriétaire bailleur, assuré de respecter complètement la réglementation en vigueur, de ne rien oublier et surtout d'éviter les clauses considérées comme abusives ou illicites.

Les baux concernés

Le contrat type concerne les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} août 2015, portant sur des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation vide ou meublé) et qui constituent la résidence principale du locataire. **Les baux en cours au 1^{er} août n'ont pas à être modifiés.** Il s'applique à la location classique et à la colocation à bail unique (un seul et même contrat signé par tous les colocataires).

Le décret présente deux modèles, l'un pour le contrat type de location ou colocation de logement nu et l'autre pour le contrat type de location ou colocation de logement meublé.

Interdiction des paiements en espèces de plus de 1000 euros

A compter du 1^{er} septembre 2015, le décret du 24 juin 2015 interdit les paiements en espèces de plus de 1000 € venant de personnes résidant habituellement en France.

La possibilité d'un complément de loyer

La loi prévoit la possibilité d'appliquer un complément de loyer aux logements présentant des qualités particulières de localisation ou de confort par rapport aux logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ces qualités particulières ne doivent pas :

- avoir été prises en compte dans la détermination, par

l'observatoire, du loyer maximum correspondant au logement ;

- être déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;
- faire l'objet de charges payées par le locataire.

UNIVERSITE DE L'UNIS

Mercredi 4 novembre : Grenelle et Copropriété
De 14h00 à 17h00

1. Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)
2. L'Audit Énergétique obligatoire
3. Le vote des travaux d'économie d'énergie

Horaires du salon

4 novembre : 09h00 à 22h00 (nocturne)
5 novembre : 09h00 à 18h00



Judi 5 novembre : La loi ALUR et la copropriété après la loi Macron

De 9h30 à 12h30

1. Création d'un registre d'immatriculation des copropriétés
2. Information des acquéreurs de lots de copropriété
3. Gouvernance de la copropriété
4. Copropriétés en difficulté

www.saloncopropriete.com

