

NE PERDONS PAS LE RYTHME !

En début d'année, nous parlions de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) promulguée le 24 novembre 2018 et de ses applications immédiates.

Depuis, trois nouveaux décrets d'application ont été publiés, deux en date du 24 mai, un troisième, le 27 juin. Le premier énumère la liste minimale des documents qui doivent être mis à la disposition des copropriétaires par les syndicats dans l'espace client. Le second fixe le montant de la pénalité de retard au gestionnaire qui aurait dépassé le délai qui lui est imparti pour remettre les documents demandés par le conseil syndical. Le troisième précise plusieurs modalités également attendues pour mettre en application la loi ELAN. Ces textes nous rappellent que les nouveautés apportées à la copropriété par la loi ELAN ne s'arrêtent pas aux premières mesures.

Les réformes les plus fondamentales sont d'ailleurs devant nous et annoncées pour l'automne. Elles viendront modifier le code de la copropriété en profondeur avec pour objectif de le rénover et, notamment de tenir compte de la taille des copropriétés. En attendant, portons notre attention sur les décrets récemment publiés. Ils viennent préciser des modifications déjà amorcées avec la loi ALUR.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Loi ELAN. Les trois dernières applications.

L'intention du législateur à l'occasion de la loi ALUR n'a pas toujours rencontrée sa cible. Aussi, la loi ELAN vient prendre le relais pour apporter plus de transparence dans la gestion des immeubles et ainsi, clarifier la relation entre les copropriétaires et leurs syndicats.

Une liste minimale de documents pour l'extranet de la copropriété

À compter du 1^{er} juillet 2020, les documents mis à disposition par le gestionnaire dans l'extranet sécurisé devront respecter les listes minimales définies par le décret publié le 24 mai 2019.

La première liste concerne les documents relatifs à la gestion de l'immeuble, accessibles à l'ensemble des copropriétaires: règlement de copropriété, fiches synthétique de la copropriété, carnet d'entretien, diagnostics techniques, ensemble des contrats en cours (assurances entretien

et maintenance, contrat de syndic), ainsi que les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis approuvés lors de ces assemblées.

Les documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition, concernent son compte individuel, le montant des charges courantes et hors budgets des deux dernières années, la part du fonds travaux rattachée au lot et les avis d'appels de fonds des trois dernières années.

Enfin, la troisième liste concerne les documents destinés uniquement aux

membres du conseil syndical : balances générales des comptes, relevés des charges et produits de l'exercice échu, les relevés périodiques des comptes bancaires ainsi que les procédures judiciaires en cours et les décisions de justice.

Dans le cadre du groupe Safar, la majorité de ces documents est aujourd'hui déjà mise à votre disposition dans l'espace client sécurisé. Quant aux informations complémentaires récemment demandées par le législateur, elles seront mises en place prochainement pour l'ensemble de nos cabinets.



Suite de l'article ►►►

Sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, l'envoi des documents nécessaires à la tenue de l'AG (hormis la convocation en elle-même) peut être effectué via l'espace en ligne sécurisé. Dans ce cas, la convocation précise que ces documents sont accessibles dans l'extranet et la durée de la mise à disposition.

La communication des documents au conseil syndical

Une pénalité de retard est prévue lorsque le syndic ne transmet pas au conseil syndical les documents relatifs à sa gestion et à l'administration de la copropriété.

La consultation des pièces justificatives avant l'Assemblée Générale

Ces documents, qui doivent être classés par catégories, sont consultables par les copropriétaires, désormais sous la forme d'originaux ou de copies.

Les modalités de remise par le syndic des mandats de vote

Le syndic, qui reçoit un pouvoir en blanc lors de l'AG, doit le remettre au président du conseil syndical, s'il en existe un, à défaut au conseil syndical ou au président de séance.

Les actions en justice intentées au nom du syndic

Désormais, « seuls les copropriétaires auront la possibilité de se prévaloir de l'exception de nullité de l'absence d'habilitation du syndic à agir en justice. »

Enfin le décret de juin indique les modifications à apporter dans le contenu de l'état daté. Il précise aussi le droit, pour les huissiers de justice, de pouvoir accéder aux parties communes des immeubles pour accomplir leurs missions.

L'encadrement des loyers, le retour sur Paris. Et on recommence !

Que vous mettiez un bien immobilier pour la première fois en location ou que vous renouveliez un bail ou bien que vous changiez de locataire, que vous soyez en zone tendue ou pas, ce sont autant de situations où vous devez estimer le loyer juste pour votre bien locatif.

Une étape à ne pas manquer car elle va jouer sur la pérennité de votre locataire, la rentabilité de votre investissement et votre conformité avec la réglementation.

A ce propos, à la suite de la loi ELAN, le plafonnement des loyers parisiens à un « loyer de référence majoré » est à nouveau d'actualité. Le Conseil de Paris avait statué favorablement en décembre 2018 et le gouvernement a donné son accord le 13 avril 2019. Le rétablissement de l'encadrement des loyers à Paris intra-muros est acté et ce, pour une période de 5 ans sous la forme d'une expérimentation. Il est effectif depuis le 1^{er} juillet, l'arrêté préfectoral définissant les plafonds de loyer à respecter étant paru le 28 mai. Seuls les baux conclus à partir du 1^{er} juillet doivent en tenir compte.

L'encadrement concerne les logements loués en tant que résidence principale pour le locataire, aussi bien en location vide qu'en location meublée, avec le bail étudiant de neuf mois ou encore le bail mobilité.

Il s'applique à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement. Le principe est que le loyer d'un logement ne doit pas dépasser de plus de 20 % un loyer de référence ni lui être inférieur de 30 %.

A la relocation, ce plafonnement doit se combiner avec l'encadrement du loyer à la relocation.

Dans certains cas, nous pouvons procéder à un complément de loyers lorsqu'un bien présente des caractéristiques exceptionnelles.

Pour être accompagné dans l'estimation du montant de loyer de vos biens locatifs, n'hésitez pas à joindre vos gestionnaires dont les noms figurent sur vos espaces clients.

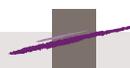
Des précisions sur les parties communes dans le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété devient de plus en plus incontournable et riche en informations. La loi ELAN impose d'y inscrire les particularités afférentes aux parties communes spéciales et aux parties communes à jouissance privative.

Afin de clarifier les règles concernant ces parties communes, la loi ELAN facilite la modification du règlement de copropriété dans les 3 ans (avant le 24 novembre 2021). Le vote se fera à la majorité simple de l'article 24. Le droit de jouissance sera attaché au lot et se transmettra au nouveau propriétaire en cas de cession.

Si vous avez un lot transitoire ou si vous vous sentez concerné par cette mesure, merci de vous manifester auprès de votre gestionnaire.

www.safar.fr



S A F A R
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

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST
49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET-MARLIER
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
fabrice.borocco@safar.fr

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

GESCOFIM
77, rue d'Aboukir
75002 PARIS
Tél : 01 42 36 46 10
gescofim@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