



## VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

### ▶ PERMIS DE LOUER : QUELLES OBLIGATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS ?

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Nicolas BOUSCASSE

**Afin de lutter contre l'habitat indigne, la loi ALUR permet, depuis 2014, aux établissements publics de coopération intercommunales (EPCI) compétents en matière d'habitat ou, à défaut, la commune, de définir certaines zones géographiques dans lesquelles la mise en location est soumise à une déclaration de mise en location ou à une autorisation préalable de mise en location.** Seuls les logements dont le bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989 lors de la première mise en location ou lors de la remise sur le marché du bien, sont visés.

Dans les zones désignées, le propriétaire fera face à deux situations :

#### > Déclaration de mise en location

Dans quel type de zones ? Celles où la vigilance est accrue. Dans ces zones, les propriétaires qui mettent en location un logement doivent le déclarer, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune. La déclaration est établie conformément à un formulaire fixé par arrêté que votre administrateur de biens pourra remplir. Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration, le représentant de l'État dans le département peut ordonner le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

#### > L'autorisation préalable de mise en location

Dans quel type de zones ? Celles où il existe une proportion importante d'habitats dégradés.

Ce régime est plus contraignant car la mise en location d'un logement est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune. Cette mise en location peut être refusée ou soumise à la réalisation de travaux.

Pour ce faire, le service de l'EPCI ou de la commune doit se déplacer sur site pour contrôler l'état du logement. Cela rend donc plus longue la remise en location du bien, retard accru pour le non professionnel qui ne maîtrise pas la procédure.

Notez qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence vaut autorisation préalable de mise en location. Cette autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. Elle devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance. L'oubli de dépôt d'une demande d'autorisation peut engendrer la condamnation à payer une amende pouvant atteindre le montant de 5 000 €.

En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €. Louer un bien sans avoir effectué les travaux demandés peut entraîner le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 €.



**Votre administrateur de biens FNAIM est à même de suivre ces procédures afin de louer votre bien en toute sécurité, n'hésitez pas à le contacter.**

# VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

## ▶ RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ : LES MESURES ESSENTIELLES

Par la Commission Syndics de copropriétés FNAIM et son Président Jean-Charles ALBANESI

L'ordonnance portant réforme du droit de la copropriété, prévue par la loi ELAN, a été publiée au JO du 31/10/2019. Le point sur les principales mesures.

> La **notion de vote par correspondance est précisée.**

Si le sens de la résolution a évolué de manière significative au cours des débats, le copropriétaire qui s'est exprimé par correspondance favorablement à cette résolution sera considéré comme défaillant pour ce vote.

> La **mise en concurrence du contrat de syndic relève désormais de la seule responsabilité du conseil syndical** qui devra faire inscrire la dispense à l'ordre du jour de l'assemblée précédente. Le non-respect de cette obligation n'a pas d'incidence sur la validité du contrat

> **Si le conseil syndical est composé de trois membres, l'assemblée générale, à la majorité absolue (art.25), peut lui déléguer le pouvoir de prendre des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires (art.24)** - sauf approbation des comptes, fixation du budget prévisionnel, etc. - pour un montant maximum et pour une durée maximale de deux ans renouvelables.

> **L'ouverture d'un compte bancaire séparé s'imposera à toutes les copropriétés.**

> Dorénavant, **chaque copropriétaire pourra faire réaliser, à ses frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite** qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Il demandera alors au syndic d'inscrire un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine AG.

L'AG pourra, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux s'ils portent atteinte à la structure de l'immeuble ou à ses équipements essentiels, ou encore à sa destination.

> **Le texte de l'art.25-1 est réécrit.** Lorsqu'une décision n'a pas obtenu la majorité des voix de tous les copropriétaires mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée devra impérativement se prononcer en cours de séance par un second vote à la majorité de l'art.24.

> L'article 26 offre désormais la **possibilité de procéder à un second vote immédiat à la majorité de l'art.25 lorsque le projet a recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat présents**, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

> Un **nouveau régime spécial est créé pour les copropriétés comportant au plus cinq lots ou disposant d'un budget prévisionnel moyen de 15 000 € sur une période de trois exercices consécutifs.** Celles-ci n'ont pas d'obligation d'élire un conseil syndical et de tenir une comptabilité en partie double et pourront également prendre certaines décisions à l'unanimité des voix par consultation écrite ou simple réunion sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale.

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020.

 **Votre syndic de copropriété FNAIM s'engage à vous informer et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le contacter.**

### CHIFFRES UTILES



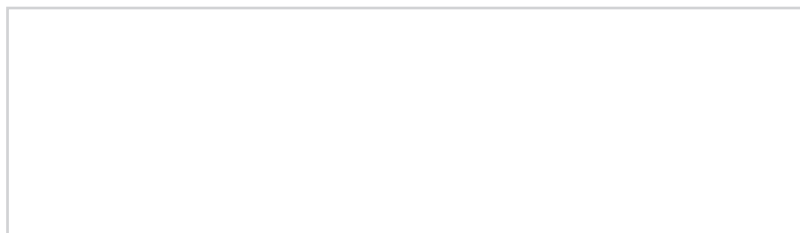
#### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
3 <sup>e</sup> trimestre 2019	129,99	15/10/2019	+ 1,20 %

#### INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
2 <sup>e</sup> trimestre 2019	1 746	20/09/2019	+ 2,77 %	+ 7,64 %	+ 15,10 %

## VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM



Insérez votre bandeau signature ici (format jpeg / taille optimale : L300xH30px)