

VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

► AUGMENTATION DU LOYER ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : QUELLES CONDITIONS ?

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Michael RAIMON

Dans le cadre d'un **bail d'habitation** en cours, la loi prévoit que **les parties peuvent convenir de travaux d'amélioration du logement** que le propriétaire bailleur pourra faire exécuter en **contrepartie d'une augmentation de loyer**.

La convention entre le locataire et le propriétaire peut prendre la forme d'une clause dans le bail ou d'un avenant et devra impérativement préciser la nature des travaux devant être réalisés, les modalités de leur exécution, le délai dans lequel ils seront réalisés ainsi que le montant de la majoration du loyer.

Pour que cette **augmentation** soit envisageable, il faut réunir **deux conditions** :

> **les travaux réalisés par le bailleur doivent être des travaux d'amélioration** ;

> **une clause expresse du bail, ou un avenant, prévoit cette augmentation**.

La loi ne donne aucune définition de la notion de travaux d'amélioration.

Toutefois, **sont considérés comme des travaux d'amélioration** les « travaux apportant un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieures au niveau des prestations existantes ou apportant une qualité permettant de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien et d'exploitation ou apportant une plus grande sécurité pour les biens comme pour les personnes ».

On peut notamment citer : **la pose de fenêtres double vitrage ; l'installation d'une cuisine équipée dans un logement qui en était dépourvu ; la pose d'un digicode ; ou l'installation d'un l'ascenseur**.

A contrario, les interventions relevant de l'entretien courant ou constituant un rattrapage du défaut d'entretien, ou relevant de grosses réparations ou de gros entretien ne peuvent être qualifiées de travaux d'amélioration.

À titre d'exemples, **ne sont pas considérés comme travaux d'amélioration : la réfection de peinture, de revêtements muraux ou de sol ; le remplacement d'équipements ; le ravalement, les travaux de menuiserie ; la pose extérieure d'enduit et de peinture d'étanchéité ; ou encore la réfection de l'électricité**.

Attention !

À défaut d'accord entre les parties, les travaux réalisés par le bailleur ne pourront pas donner lieu à une augmentation du loyer en cours de bail. Il est donc nécessaire de signer une convention avec le locataire avant de commencer les travaux car il sera bien plus difficile d'obtenir l'accord du locataire une fois les travaux réalisés.

Les règles en matière d'augmentation de loyers sont complexes et nécessitent des compétences juridiques et techniques maîtrisées par votre administrateur de biens qui est là pour vous conseiller sur vos droits et réaliser les démarches utiles.



Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le professionnel FNAIM qui gère votre bien.

FAITES CONFIANCE AU PARTENAIRE FNAIM



 bien'ici

Vous vendez votre bien immobilier ?

Estimez sa valeur gratuitement sur [bienici.com](https://www.bienici.com)

VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

MAPRIMERÉNOV' : NOUVEAU DISPOSITIF D'AIDES POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

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

À l'été 2020, avant d'être nommée ministre du Logement, Emmanuelle WARGON, alors secrétaire d'État à l'Écologie, avait sollicité les **principaux acteurs du bâtiment et du logement dans le cadre d'une « Task Force », véritables états généraux de la rénovation énergétique**, afin de mobiliser et dynamiser le secteur autour de cet enjeu. La FNAIM, forte de son expérience quotidienne aux côtés des copropriétaires dans la préparation et l'accompagnement des projets de travaux de rénovation et d'amélioration de performance énergétique du bâti, a ainsi pu faire entendre sa voix.

Afin de **faciliter la prise de décisions en assemblées générales et toucher l'ensemble des copropriétaires**, il avait été fortement suggéré de simplifier et d'élargir les dispositifs d'incitation et d'aide à la réalisation de ce type de travaux en permettant l'octroi d'une prime versée directement au syndicat des copropriétaires, tout en préservant le régime d'aides individuelles aux particuliers.

Il semble que la FNAIM ait été entendue puisque la nouvelle ministre annonçait début octobre la création du **dispositif MaPrimeRénov' Copropriété qui permet la perception de primes attribuées au syndicat des copropriétaires pour les travaux réalisés sur les parties communes au cours de l'année 2021 et lancés dès le 01/10/2020**.

Les conditions d'obtention sont assez simples puisque **sont éligibles les copropriétés immatriculées au registre des**

copropriétés composées d'au moins 75 % de lots d'habitation principale et souhaitant lancer des travaux de rénovation globale garantissant plus de 35 % de gains énergétiques après travaux.

Dans ces conditions, 25 % du montant des travaux prévus peut être financé par la prime (avec un plafond de 3 750 € de quote-part de travaux par logement) ainsi que 30 % du montant de la prestation d'accompagnement (avec un plafond de 180 € maximum par logement et un minimum de 900 € d'aide par copropriété).

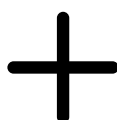
Ce mécanisme semble pouvoir jouer le rôle de détonateur dans la prise de décision des copropriétés, d'autant plus qu'**il est cumulable avec le dispositif des CEE** (Certificats d'Économies d'Énergie) **qui bénéficie à la copropriété ainsi qu'avec les aides individuelles que peuvent percevoir les copropriétaires résidents ou bailleurs** (MaPrimeRénov' copropriétaires, aides de l'ANAH, d'Action Logement...).

Il semblerait donc que la copropriété bénéficie enfin d'un cadre très favorable pour engager la transition énergétique des bâtiments et tendre vers l'objectif de la FNAIM de lancer la rénovation de 50 000 copropriétés en trois ans.



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 ^e trimestre 2020	130,59	15/10/2020	+ 0,46 %

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
2 ^e trimestre 2020	1 753	25/09/2020	+ 0,40 %	+ 5,35 %	+ 10,04 %

VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM

Insérez votre bandeau signature ici (format jpeg / taille optimale : L300xH80px)