NOUS CONTACTER

DEGUELDRE & CIE
40, avenue de Villiers
75017 Paris
Tél. 01 44 01 20 00
www.degueldre-gestion.com

Le cabinet est ouvert du lundi au jeudi de 9h30 à 13h et de 14h à 18h, vendredi de 9h30 à 13h et de 14h à 17h

INFO Degueldre

N°29 **Septembre 2020** **Notre équipe à votre écoute**

Degueldre & Cie est membre de l'UNIS (Union des Syndicats de l'Immobilier)

Syndic I Gestion Locative I Ventes

Au service de la copropriété

Après la crise sanitaire qui a impacté chacun ces derniers mois, dans son quotidien, sa vie familiale et son activité professionnelle, nous tenons à vous redire que nos gestionnaires et leurs équipes restent particulièrement mobilisés pour assurer la continuité de nos services dans vos copropriétés.

Même si le 10 juillet 2020, date de la fin de l'état d'urgence sanitaire, a permis de dessiner les contours de la sortie de crise, l'organisation du Cabinet DEGUELDRE reste encore très marquée par la sécurité de tous face à la pandémie, par le report des Assemblées générales qui n'ont pas pu avoir lieu au printemps ainsi que la gestion des baux notamment lors de changement de locataire.

Par ailleurs, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) ayant habilité le gouvernement à faire évoluer le droit de la copropriété, une première ordonnance est entrée en application au 1er juin 2020.

Si l'ordonnance vise à améliorer la gestion des copropriétés, à encourager les copropriétaires à s'intéresser à leur immeuble, et à accélérer les prises de décision, il n'en reste pas moins que de nouvelles règles doivent être mises en place pour la gestion des immeubles.

Dans la continuité de cette première ordonnance, une seconde ordonnance devrait la compléter, à l'échéance du mois de novembre 2020.

Très bonne rentrée à tous !

Éric Degueldre

LA RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Abordons quelques-unes des principales dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui sont entrées en vigueur le 1er juin 2020 (ou le seront en fin d'année pour les comptes séparés) après avoir été ratifiées par le parlement. A noter que le 2 juillet 2020, un décret d'application est venu en préciser plusieurs modalités.

Un renforcement du rôle et des pouvoirs du Conseil Syndical

Si les membres du conseil syndical comptent plus de 3 personnes, l'assemblée des copropriétaires peut leur déléguer une partie de son pouvoir de décision.
Ainsi, le conseil syndical aura par exemple la possibilité de gérer directement les travaux d'amélioration et d'entretien de l'immeuble (hors travaux de rénovation énergétique). En revanche, la délégation de pouvoir ne pourra concerner ni le budget de la copropriété ni l'approbation des comptes ni l'adaptation du règlement de copropriété ni la désignation du syndic. Elle devra être limitée à deux ans tout en étant renouvelable. Le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical sera fixé par l'Assemblée Générale.

Le vote élargi en Assemblée Générale

Dorénavant toutes les décisions de copropriété qui nécessitent d'obtenir la majorité absolue des voix lors du vote en AG (art 25) pourront bénéficier d'une procédure particulière pour faire accepter la mesure même si cette majorité n'est pas atteinte. Dès lors qu'un tiers des voix est atteint, la même assemblée pourra procéder à un second vote et faire adopter la mesure à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (art 24). L'ordonnance étend cette procédure aux travaux d'amélioration qui jusqu'ici n'étaient pas concernés par cette facilité de vote.
Et surtout, les décisions prises à la double majorité (soit la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix - art 26), bénéficient désormais aussi d'une procédure particulière de second vote pour faciliter les prises de décision. C'est la création d'une nouvelle passerelle (art 26-1). Dès lors qu'un tiers des voix est atteint, la même assemblée pourra procéder à un second vote et faire adopter la mesure à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art 25).

La généralisation du compte séparé

A partir du 31 décembre 2020, le compte séparé devient obligatoire pour toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille.

De nouveaux moyens aux copropriétaires à leurs frais

La réalisation de travaux dans les parties communes pour faciliter l'accès aux personnes handicapées ou à mobilité réduite devient un droit pour un copropriétaire, s'il le fait à ses frais. Seul un refus motivé pourra l'entraver.
Par ailleurs, un copropriétaire pourra solliciter, à ses frais, la convocation à une Assemblée Générale afin de régler une ou plusieurs questions le concernant mais qui nécessite un vote de toute la copropriété.

Les délégations de vote facilitées

Une dérogation autorise jusqu'au 31 janvier 2021, un nombre de délégations de votes plus important donné à un copropriétaire pour l'AG. Il **pourra recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même plus celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat** des copropriétaires (au lieu de 10 % en principe).

Voir l'ordonnance du 25 mars 2020

VENTES

Retrouvez :
DEGUELDRE
TRANSACTIONS

www.degueldre-gestion.com

transactions@degueldre.fr

C. Ben Othman
01 44 01 21 04
(ligne directe)

degueldre-gestion.com

Nouvelles modifications pour la recherche de fuite

Depuis le 1er juin 2018, date à laquelle la Convention IRSI (Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles) s'est appliquée pour les sinistres dégâts des eaux et incendie, un retour positif a pu être constaté mais ***la recherche de fuite*** *fait l'objet de quelques ajustements afin d'en optimiser le fonctionnement.*

Initialement prévue pour le 1er avril 2020 avant l'épidémie du COVID, la mise en application des modifications s'est finalement faite pour les sinistres survenus depuis le 1er juillet 2020.

De nouvelles modalités de prise en charge

Le principe est que les assureurs prennent en charge les recherches de fuite organisées à leur initiative ou à celle de leurs assurés. Cette disposition s'applique y compris pour les recherches de fuite effectuées en dehors du local de leurs assurés.

Les exceptions sont désormais les recherches de fuite organisées par les syndics qui sont prises en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque la fuite trouve son origine dans le local privatif de ce dernier.

Une nouvelle organisation pour la recherche de fuite

L'organisation de la recherche de fuite n'incombe plus nécessairement à l'assureur gestionnaire (article 3.2).

L'assureur de l'occupant organise la recherche de fuite dans le local de son assuré.
L'assureur du copropriétaire non occupant organise la recherche de fuite en cas de : recherche de fuite destructive dans son local / de non-assurance de l'occupant / de location meublée ou saisonnière / de congé donné ou reçu par le locataire / de local vacant.
L'assureur de l'immeuble organise la recherche de fuite dans les parties communes et dans les parties privatives si l'occupant n'est pas assuré.

Une nouvelle définition de la recherche de fuite

« Il s'agit des investigations destructives ou non, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux afin de préserver les biens et éviter l'aggravation du sinistre.
La recherche de fuite comprend les frais de remise en état des biens endommagés par ces investigations.
La réparation de la cause est exclue de la recherche de fuite. »

① La définition de la Résidence Principale pour les Impôts, en cas de cession immobilière

L'appréciation du caractère de « résidence principale » d'un logement est primordiale car elle détermine, en cas de cession, l'éligibilité ou non du bien à l'exonération de l'impôt sur les plus-values et, par conséquence, de prélèvements sociaux.

Le principe
Selon le code des impôts (article 150 U-II-1°), sont considérés comme résidences principales, les immeubles ou parties d'immeubles, constituant la résidence habituelle et effective du propriétaire, au jour de la cession.

Dans le cadre de contentieux, la Cour Administrative a toujours rappelé que le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence.
Les preuves peuvent être des factures d'eau, d'électricité, d'assurance, le dégrèvement de la taxe d'habitation au titre de résidence principale et bien d'autres justificatifs prouvant l'utilisation du bien en résidence principale.

Arrêt de la CAA de Lyon n° 18LY01313 du 15 octobre 2019. Arrêt de la CAA de Paris n° 17PA22865 du 16 octobre 2019.

② Un locataire ne peut pas suspendre le paiement de son loyer

Il arrive régulièrement que le locataire mécontent suspende le paiement de son loyer, ou consigne celui-ci entre les mains d'un tiers. La Cour de cassation rappelle un principe posé depuis longtemps : le locataire ne peut pas, de son propre chef, se dispenser de payer le loyer, ou décider de le consigner entre les mains d'un tiers, comme, par exemple, la Caisse des dépôts et consignation.

Le locataire qui se permet un tel comportement se trouve en situation d'impayés et encourt la résiliation du bail et l'expulsion, outre une condamnation au paiement des loyers envers le bailleur. *Cass. Civ. 3, 5 octobre 2017.*

**Chère Cliente,
Cher Client,**

En cette période de crise sanitaire, nous vous invitons à favoriser le paiement en ligne par virement ou par prélèvement pour le règlement de vos charges. Ces démarches sont à exécuter dans votre Espace Client sur **www.degueldre-gestion.com.**

Pour rappel, vos codes d'accès à votre Espace Copropriétaire sont disponibles dans votre appel de fonds trimestriel.

GESTION LOCATIVE PAR DEGUELDRE : UN SERVICE COMPLET

- Sélection des locataires
- Signature des baux
- Comptabilité
- Assistance à l'établissement de déclarations fiscales
- Suivi juridique
- Suivi des sinistres
- Travaux d'entretien de rénovation ou de transformation
- Assurances loyers impayés et P.N.O.

Votre contact :
B. Cornière
01 44 01 20 60 (ligne directe)

André DEGUELDRE,
Philippe DEGUELDRE & Cie RCS 632 009 031