



TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ : UNE SÉRIE À SUIVRE

Avec le DPE, on a parfois l'impression d'être transporté dans une série d'un Netflix immobilier où l'on assisterait à l'enchaînement de saisons qui n'en finissent pas de durer. Le 1^{er} novembre a marqué le cap d'une nouvelle d'entre elles. Et parions qu'avec un tel sujet il nous faut être prêts à de nouveaux développements. Nous ne manquerons pas de vous informer des nouveaux épisodes à venir. De même que nous reviendrons sur le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) qui va se mettre progressivement en place.

Bonne lecture
Éric Degueldre

Retrouvez au verso
de cette lettre l'article
Degueldre & Cie paru dans
le magazine Challenge
du 4 novembre



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

NOUS CONTACTER

Degueldre & Cie
40 avenue de Villiers
75017 Paris
Tél. 01 44 01 20 00
www.degueldre-et-cie.com

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



DPE

Le nouveau discours de la méthode

Une analyse du nouveau DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), mis en place depuis le 1^{er} juillet dernier, avait mis en évidence des anomalies pour les logements construits avant 1975. Il avait été suspendu le 24 septembre. Une nouvelle méthode de calcul a donc été conçue pour corriger notamment des coefficients (isolation, ventilation, VMC, perméabilité à l'air et l'eau chaude sanitaire collective) et des estimations de consommation qui reposaient sur des hypothèses très maximalistes. Conséquence, des logements classés abusivement E, F ou G pourront accéder à des étiquettes supérieures. Les logiciels utilisés par les diagnostiqueurs ont été modifiés suite à ces corrections.

Le nouveau mode de calcul est entré en vigueur le 1^{er} novembre. Pour les logements classés F ou G, les DPE seront à nouveau édités sans que cela entraîne de frais pour les propriétaires. En ce qui concerne ceux classés D ou E, les propriétaires pourront demander leur réédition et, là encore, sans frais supplémentaire.

BON À SAVOIR

DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 : valable jusqu'au 31 décembre 2022

DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 : valable jusqu'au 31 décembre 2024

Classes E, F et G Locations interdites à venir

La nouvelle loi Climat et Résilience a entraîné des modifications sur l'application du nouveau DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). Les conséquences sont les plus sensibles pour les logements classés F et G, qualifiés de « passoires thermiques », principalement ciblés par la rénovation énergétique. Le nouveau mode de calcul pourrait aussi faire passer des logements classés jusqu'alors E à F ou G. Une part moins importante pourrait connaître un sort inverse.

Les principales conséquences concernent la location de ce type de logement. Dès 2023, il ne sera plus possible pour un propriétaire d'augmenter le loyer d'un logement classé G. Deux ans plus tard, nouveau tour de vis. Ces mêmes logements ne pourront plus être loués. À partir de 2028, ce sera au tour des logements classés F d'être interdits à la location. Il en sera de même en 2034 pour les logements classés E. Ces mesures ne concernent que les nouveaux contrats de location, les anciens baux continuant d'être valides. ■

PPT

Mode d'emploi

Il avait été défini dans une ordonnance d'octobre 2019 puis abandonné un temps. Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) reprend du service avec la loi Climat et Résilience du 22 août dernier. Un sujet dont nous serons amenés à reparler souvent dans les années à venir.

- S'applique à une copropriété construite depuis plus de 15 ans.
- Exemption si le DTG (Diagnostic Technique Global) n'intègre pas la nécessité de travaux dans les 10 ans.
- Vote à la majorité de l'article 24, éventuellement en plusieurs fois selon le calendrier des travaux.
- Désignation d'un professionnel choisi par le syndicat des copropriétaires, dont les compétences seront définies par un décret à venir.
- Échéancier de travaux établi pour les dix ans à venir.

> SUITE AU VERSO

> PPT. MODE D'EMPLOI

- Travaux concernant la santé et la sécurité des résidents, la sécurisation du bâtiment et la sauvegarde de l'immeuble effectués en priorité.
- Travaux pour optimiser la performance énergétique réalisés dans un second temps avec une estimation du niveau de performance qui sera atteint.
- Cotisation annuelle au fonds travaux, désormais décennal, supérieure à au moins 2,5% du PPT.
- Si montant du PPT supérieur à 50%, possibilité de suspendre la cotisation fonds.

PPT À GÉOMÉTRIES VARIABLES

1^{er} JANV. 2023

1^{er} JANV. 2024

+ de 200 lots

50 et 200 lots

1^{er} JANVIER 2025 POUR LES AUTRES

Jurisprudences

Des irrégularités peuvent être constatées sur la feuille de présence d'une assemblée générale. Mais peuvent-elles être source de nullité ?

La Cour de Cassation a répondu par la négative à cette question dans la mesure où cette même feuille comporte suffisamment d'éléments pour identifier les copropriétaires présents lors de l'assemblée ou les mandataires désignés pour voter les résolutions.

En ce sens, elle s'inscrit dans la logique du décret du 2 juillet 2020. Ce dernier stipule que « l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté ».

* Cass. 3e civ., 28 janvier 2021, n° 19-17.906

L'innovation et la communication au cœur de notre métier

Dans notre précédente lettre, nous vous avons présenté les évolutions digitales entreprises pour améliorer les services que nous vous proposons. D'autres innovations sont à venir, notamment pour l'année prochaine, sur lesquelles nous reviendrons.

Plus largement, ceci traduit une évolution de notre métier et de son environnement qui nous invite à être réactif en permanence, à être présent pour simplifier, faciliter, communiquer... D'où cet article paru dans le magazine Challenges du 4 novembre dernier que nous vous retranscrivons in extenso.

DEGUELDRE & CIE

Des racines et des ailes

Etabli depuis trois générations au 40 avenue de Villiers, dans le 17e arrondissement de Paris, DEGUELDRE & Cie est spécialisé dans la gérance de biens immobiliers et l'administration de copropriétés sur Paris et sa région. Rencontrez avec **Éric Degueldre**, le dirigeant de cette société solidement enracinée.

www.degueldre-et-cie.com

Que propose DEGUELDRE & Cie ?

Entreprise familiale, DEGUELDRE & Cie est l'un des premiers cabinets parisiens indépendants de Property Management, spécialisé dans la gestion de biens immobiliers - avec une expertise forte sur les SCI et les Indivisions - et l'administration de copropriétés sur Paris et sa région. Forte de plus de 80 collaborateurs, elle est également spécialisée dans la gestion de locaux commerciaux, le courtage en assurances immobilières et la transaction. Nous adoptons avec chaque client une relation privilégiée basée sur l'écoute et la compréhension de ses besoins et attentes.

Quels sont les secrets de votre longévité ?

Nos valeurs d'entraide, de solidarité et le respect de nos métiers au service de la satisfaction client. La compétence et le professionnalisme de nos équipes, alliant des profils avec une grande expérience du terrain et jeunes diplômés, est une de nos plus grandes forces. Au cœur de nos préoccupations : la formation continue de nos collaborateurs pour laquelle nous consacrons un budget de 200k€/an ainsi que le respect d'une éthique professionnelle fondée sur la rigueur et la transparence. L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) auquel nous adhérons, nous accompagne dans cette démarche.

Quelles sont vos perspectives ?

Nous travaillons en permanence sur deux axes majeurs : la veille juridique et l'adaptation de notre système informatique. DEGUELDRE & Cie s'est employé à faciliter la vie de ses clients lors de la crise sanitaire en accélérant la digitalisation de ses services (extranet clients, factures ou votes en ligne, signatures électronique, visioconférence...). L'effort se poursuit actuellement par l'automatisation de tâches à faible valeur ajoutée.

L'objectif est de libérer du temps utile pour les rapports humains et de garantir la disponibilité d'un interlocuteur dédié pour nos clients. Le moteur de notre développement est et restera leur satisfaction. C'est en grande partie grâce à eux que nous avons fait fructifier notre notoriété pour conserver notre indépendance.



Gestion locative Degueldre

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



www.degueldre-et-cie.com

VOTRE CONTACT

Bérangère Cornière
01 44 01 20 60
(ligne directe)

André DEGUELDRE, Philippe DEGUELDRE & Cie
RCS 632 009 031