



Etienne MICHELEZ
Notaire

EDITO

Chère lectrice, Cher lecteur,

Nous sommes heureux de revenir vers vous à l'occasion de cette rentrée perturbée, avec une nouvelle édition de notre Lettre Michelez Immobilier. La situation exceptionnelle que nous traversons crée de nombreux bouleversements. Cette nouvelle période de confinement, à durée indéterminée viendra à n'en point douter impacter plus durement presque tous les secteurs de l'économie, mais avec des incidences variables.

Cette crise mondiale permettra à certains de rebondir mieux que d'autres, aggravant parfois des inégalités pourtant patentées, avant la pandémie actuelle.

L'industrie immobilière ne sera pas épargnée, après une croissance exceptionnelle de près de vingt-cinq années, à part quelques courtes périodes de légers replis.

Il nous a semblé important de vous informer sur l'évolution du marché immobilier français au cours de ces vingt dernières années, mais aussi vous rappeler les nombreuses vertus du bail notarié et de sa force exécutoire, dont Richard RENAULT s'est fait l'écho.

La nouvelle réforme en profondeur du droit de la copropriété est aussi un moment fort de l'actualité du droit immobilier, Joffrey de ALMEIDA vous en trace les grandes lignes dans cette lettre.

Enfin, pour les acquéreurs ou investisseurs d'appartements dans l'immobilier neuf à usage d'habitation, Arnaud BAYART vous éclairera sur la possibilité de demander au promoteur-constructeur la réalisation de travaux modificatifs dérogoratoires à la réglementation des personnes à mobilité réduite.

**Nos équipes demeurent toujours motivées et à votre écoute.
Excellente lecture.**

SOMMAIRE

P.02.....	Quelles perspectives pour l'après COVID par Richard Renault
P.06.....	Sécurisez vos baux : les atouts du bail authentique par Richard Renault
P.08.....	Réformes de la copropriété : la loi du 10 juillet 1965 se refait une jeunesse par Joffrey de Almeida
P.10.....	VEFA : L'acquéreur peut-il demander des travaux modificatifs dérogoratoires à la réglementation personnes à mobilité réduite (PMR) ? par Arnaud Bayart
P.11.....	Actus



QUELLES PERSPECTIVES POUR L'APRÈS COVID ?



RICHARD RENAULT,
Notaire

La crise sanitaire que nous poursuivons à assumer a fait voler en éclats beaucoup de nos convictions sur les marchés immobiliers.

Ce deuxième confinement qui démarre viendra impacter leur environnement qui est en train d'évoluer rapidement et les investisseurs immobiliers vont devoir nécessairement sortir de leurs certitudes.

Il est d'abord intéressant de rappeler les tendances du marché immobilier et ses évolutions depuis le début des années 2000 avant d'évoquer les dernières tendances, le marché étant à l'évidence en pleine mutation.

QUE S'EST-IL PASSÉ DEPUIS VINGT ANS ?

Rappelons-nous, les grands institutionnels ont massivement délaissé la détention d'immeubles d'habitation et procédé à de grandes opérations de découpe de la fin des années 1990 et tout au long de la décennie suivante.

Les raisons en sont connues : faible rendement pour une gestion lourde et coûteuse avec un cadre juridique très défavorable au bailleur.

Pendant longtemps et c'était encore le cas aujourd'hui avant la crise que nous traversons, les actionnaires et comités des grands institutionnels (Foncières cotées, et non-cotées, SCPI et compagnie d'assurances...) ont privilégié un rendement accru et ont misé sur le tout bureaux et le tertiaire au détriment d'une diversification de leurs portefeuilles.

L'immobilier d'entreprises a ainsi pu connaître un essor considérable et une croissance constante jusqu'à la crise financière de 2008 qui n'a aura eu au final que peu d'impact sur les politiques d'investissement.

La croissance de l'immobilier d'entreprises est ensuite repartie de plus belle avec des signes d'essoufflement depuis quelques années dans un marché locatif devenu de plus en plus sélectif.

Le chef d'entreprise pour installer son entreprise recherche aujourd'hui plus qu'avant des locaux rationnels avec un budget de charges contenu, or les immeubles anciens vieillissent mal et la facture d'entretien et le poste travaux se sont souvent envolés. Les immeubles obsolètes ont donc des taux d'occupation plus faibles et des loyers ramenés à la baisse en corrélation avec leur perte d'attractivité.

La réalisation de bureaux plus attractifs et plus respectueux de l'environnement est venue accélérer la perte d'attractivité dans certains secteurs d'immeubles qui affichaient il y a quelques années encore des taux d'occupation satisfaisants.

Les entreprises ont par ailleurs déjà compris depuis plusieurs années de l'impor-



tance de se différencier avec leurs locaux et l'identité sur laquelle elles souhaitent communiquer tout en proposant des locaux plus agréables et davantage fonctionnels avec l'objectif de fidéliser les jeunes talents de moins en moins attachés à une entreprise et prompts à privilégier un cadre de travail plus attractif.

Les besoins croissants du secteur hôtelier ont d'ailleurs permis la transformation à PARIS et en Ile de France de nombreux immeubles de bureaux en hôtels.

Certaines foncières se donc également intéressés aux investissements en régions sachant que le marché de l'immobilier d'entreprises concentre encore 85 % du volume des transactions en Ile de France.

2020 - UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX ET DE LA LOCATION MEUBLÉE DANS LA TOURMENTE

Pour les investisseurs particuliers, les locations Airbnb à Paris se sont envolées en volume et en valeur et les locaux commerciaux vacants en pied d'immeuble sont devenus très recherchés⁽¹⁾.

Or avec la crise sanitaire mondiale liée au COVID et son impact sur le tourisme notamment, les petits investisseurs cherchent pour certains à revendre ces surfaces de commerces louées pour de courtes durées.

Le rendement à court et moyen terme a ainsi été le seul critère déterminant lors de l'acquisition et face à l'absence de revenus générés sur une période pouvant s'étendre à plus d'un an, il reste le prêt bancaire à rembourser pour des ménages qui pensaient financer leur achat au moyen des revenus locatifs peu ou pas fiscalisés compte tenu des charmes de la fiscalité en LMNP⁽²⁾.

Certains ménages ont également pu améliorer leur revenu avec la location de leur résidence principale située à PARIS dans des quartiers recherchés.

Ces situations illustrent la fragilité d'un modèle qui ne repose que sur une clientèle touristique et la recherche d'un rendement maximal.

Il convient de garder également à l'esprit l'impact que pourra avoir le plafonnement des loyers qui s'applique également à la location meublée lorsqu'il s'agit de la résidence princi-

pale du locataire.

Or il convient de constater que les locations à usage d'habitation ont permis aux bailleurs de sécuriser leurs revenus puisque les impayés ne semblent pas avoir encore augmenté avec le confinement et les mesures de chômage partiel. Les impayés des entreprises pour les bureaux et les commerces ont en revanche explosé avec un travail considérable de recouvrement des foncières et bailleurs auprès de leurs locataires.

Des abandons de loyers et l'étalement du paiement des loyers sont également pratiqués afin d'aider certains locataires en difficultés, en espérant que ceux-ci ne délivrent pas congé ou ne déposent pas le bilan; ce qui constitue alors la pire des situations pour un bailleur face à un impayé de loyers et parfois un liquidateur qui ne s'empresse pas pour rendre les clefs du local (pourtant loyer = créance privilégiée !).

Enfin il est à craindre une offre abondante de surfaces de bureaux et de commerces devenues vacantes avec le départ de leurs locataires, ce qui ne manquera pas immanquablement de peser sur la valorisation de l'immobilier d'entreprises dans les prochaines années.

Le marché deviendra davantage sélectif ce qui offrira probablement de nombreuses opportunités à ceux qui auront su adapter leur modèle.

...FACE À UN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL RÉSILIENT :

La location à usage résidentiel a au contraire joué son rôle d'amortisseur et a permis à de nombreux bailleurs de sécuriser un rendement certes moins élevé mais davantage défensif.

La détention d'immeuble à usage d'habitation devrait donc retrouver davantage d'intérêts auprès d'investisseurs à la recherche d'une diversification bienvenue dans le monde incertain dans lequel nous entrons.

L'arrêt des visites dès début mars 2020 a complètement paralysé le marché immobilier notamment résidentiel même si quelques dossiers ont pu se concrétiser en fin de confinement.

Le marché a depuis mi-mai pu reprendre quelques couleurs

(1) Pour un développement voir l'article sur la location meublée - Michelez Immobilier Mai 2018

(2) Amortissement des constructions, frais d'acquisition passés en charge déductible dès la première année, déduction des intérêts d'emprunts et des dépenses réalisées...).

et les dossiers en stand-by se finalisent semaine après semaine ce qui peut laisser augurer d'une reprise en douceur dans un volume de transaction qui reprendra progressivement dans les mois à venir.

L'attentisme des candidats-acquéreurs ne semble donc pas l'emporter pour l'instant, sur la volonté de poursuivre des autres, dans un marché encore favorable avec une hausse des taux immobiliers très mesurée.

La baisse des prix attendue par certains à chaque soubresaut du marché semble donc une nouvelle fois déjouer les pronostics de certains cassandres même si des ajustements et correctifs sont à prévoir pour les produits les moins attractifs.

Le marché risque en effet d'être plus sélectif avec une attente des acquéreurs toujours plus concentrés sur les mêmes produits dits «premium».

Il semble que les banques aient en revanche sensiblement augmenté la sélection des dossiers afin de ne pas exposer des ménages à des défauts de remboursements dans les mois et années à venir, en raison des incertitudes liées au marché du travail.

Le marché parisien devrait donc devenir encore plus inaccessible aux primo-accédants.

La crise a également déclenché la mise en vente d'actifs par des vendeurs ne pouvant plus faire face aux dettes bancaires, ce qui offre ainsi des opportunités aux investisseurs.

Il semble donc que nous échappions du moins pour l'instant, à la paralysie du marché résidentiel redouté par les professionnels, à l'inverse du marché de l'immobilier d'entreprises qui ne devrait pas reprendre des couleurs avant le dernier trimestre 2020 voire vraisemblablement le premier trimestre 2021.

Enfin je reste plus mesuré sur l'impact du confinement sur le résidentiel à la campagne qui supplanterait bientôt nos villes, annoncé par la presse, mais il sera intéressant de constater quelques signes de frémissement de l'immobilier en Province hors grandes agglomérations qui subit une forte décote et un vrai déficit de liquidités depuis dix ans.

L'année 2021 permettra peut-être de dégager une inversion de cette tendance lourde même si je doute que le confinement ait pu à ce point modifier le sens de l'histoire (concentration des grandes agglomérations au détriment des campagnes de moins en moins densifiées).

Le charme de la maison de campagne risque de se heurter en effet aux réalités pratiques (logistique, transport, accès au numérique et offre de services...).

Toutefois, les maisons situées en petite et grande couronne bénéficient d'un regain sensible d'intérêt.

QUELLES TENDANCES POUR DEMAIN ?

Les particuliers inquiets du financement de leur retraite pourraient également rechercher plus activement à sécuriser un toit pour leur résidence principale et pour d'autres un investissement locatif sécurisé avec un locataire habitation dont la durée de location peut encore être longue pour des appartements de trois pièces et plus notamment.

Le marché immobilier en Ile de France par sa mosaïque de

produits et de secteurs très différents et variés offre justement la possibilité de proposer une offre de produits abondante et diversifiée.

Tandis que le financement de la production d'immeubles de bureaux neufs est quasiment stoppée, les programmes résidentiels résistent plutôt bien et certains promoteurs sur une activité contre-cyclique pourront tirer leur épingle du jeu.

La marché de l'immobilier de bureaux existants devra par ailleurs accélérer sa mutation avec la transformation des immeubles anciens afin de respecter les nouvelles normes environnementales mais aussi s'adapter aux nouvelles exigences du marché locatif avec des locaux résolument tournés vers l'avenir et davantage différenciés afin de permettre aux entreprises de se démarquer avec une identité plus affirmée.

La flexibilité des locaux et leur configuration compatible avec l'essor du télétravail seront également une donnée à privilégier dans l'aménagement des bureaux existants et un critère prépondérant pour un investisseur ou un utilisateur.

Les aménageurs étaient déjà revenus du tout open space qui seront définitivement rangés dans la catégorie des échecs industriels majeurs.

Les immenses plateaux en open space des tours de la Défense qui faisaient la fierté de nos fleurons cotés n'accueillent plus avec les règles de distanciation sociale que 10 à 15 % de leurs effectifs avant COVID; tandis que les ascenseurs pensés pour quinze personnes ne peuvent plus accueillir que 3 personnes avec des espaces d'accueil jamais calibré pour gérer ces nouvelles contraintes sanitaires.

Les architectes et aménageurs sont donc face à un immense défi afin de repenser l'aménagement de nombreux immeubles devenus subitement obsolètes ou inadaptés.

Aujourd'hui des tendances fortes semblent se dégager avec le développement du télétravail (l'engouement s'inscrira-t-il pour autant dans la durée ?), la nécessité de repenser l'aménagement des bureaux et les espaces d'accueil des clients...

UN MARCHÉ IMMOBILIER DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE BOULEVERSERÉ ET UN PAYSAGE FISCAL QUI POURRAIT SE NOIRCIR...

Ces bouleversements vont donc conduire le contribuable français à s'adapter à ce nouveau contexte économique dégradé avec le risque d'un nouveau choc fiscal qui pourrait être terrible pour les épargnants et les plus gros contribuables français.

Les économistes s'alertent en effet des conséquences de la crise et de l'endettement pour les épargnants et pour les détenteurs de patrimoine devenus la cible facile de certains politiques et personnalités publiques.

Les chiffres de l'endettement de la France donnent le tournis et la moindre remontée des taux nous privera de toute marge de manœuvre avec le poids des intérêts dans le budget qui deviendra insupportable.

Tandis que les caisses de retraite ont dû emprunter récemment plus de 8 milliards afin de couvrir le paiement des re-



traites pour les mois à venir et ne pas être contraint de vendre leurs actifs dans un mauvais timing.

La chute vertigineuse des rentrées fiscales avec les annulations de charges et report d'imposition vont également peser lourdement sur le budget de l'état.

Il est donc à craindre que la tentation soit trop forte et que les contribuables fourmis soient encore et toujours la variable d'ajustement de l'Etat «cigale» qui n'a pas été capable d'investir et constituer des réserves suffisantes dans une période récente où de nombreux Etats et pas seulement l'Allemagne ont pu réduire massivement leur déficit et leur endettement. Avec la crise du COVID les vieux réflexes reviennent en force et l'ISF redevient tendance et plus seulement en France alors que tous nos voisins ont justement pu se réjouir de notre ISF dans le passé qui leur ont pourtant permis de s'enrichir avec nos meilleurs contribuables...

Il conviendra donc d'allier une stratégie de transmission tout en cherchant à alléger son IFI avec le spectre de l'ISF qui pourrait ressurgir à tout moment au moment où la presse s'est déjà fait l'écho de projet de super-taxe de 1 à 5 % sur les patrimoines supérieurs à 10 M€ !

La solidarité devient ainsi l'alibi de toutes les agrégations des mauvaises recettes du passé alors que nous disposons pourtant des impôts sur les revenus les plus redistributifs au monde et des amortisseurs sociaux les plus généreux qui ont pu jouer pleinement leur rôle dans cette crise sans précédent. Il est donc vivement conseillé de préparer la transmission de son patrimoine aux générations futurs enfants et petits-enfants qui devront faire face une période aussi compliquée qu'incertaine.

Notre législation fiscale est encore très incitative et permet de transmettre en démembrement avec la combinaison des abattements et la progressivité de l'impôt à des taux d'imposition faibles.

Le temps de la réflexion est arrivé afin de finaliser une transmission préparée avant d'éventuelles annonces rétroactives pénalisantes.

J'oserai presque dire que l'endettement des particuliers devraient même suivre la courbe ascendante de la dette souveraine afin que le capital épargné ne devienne pas une cible trop facile.

Un investissement réfléchi peut aussi être l'occasion de préparer la transmission à vos enfants en les associant à une société civile familiale aux statuts rédigés sur mesure vous permettant de garder le contrôle des biens acquis tout en préparant une transmission progressive et graduée dans le temps.

Votre notaire saura donc vous conseiller utilement dans votre stratégie de transmission qui pourra être à la fois défensive (sécuriser un patrimoine), qu'offensive avec une transmission plus massive afin de faire échec à l'IFI et toute autre fiscalité confiscatoire.

Nos équipes famille et patrimoine sauront vous conseiller utilement dans cette réflexion indispensable.

Richard RENAULT, Notaire

SÉCURISEZ VOS BAUX

LES ATOUTS DU BAIL AUTHENTIQUE



RICHARD RENAULT,
Notaire

Le bailleur désireux de choisir son locataire avec soin n'apporte pas toujours la même vigilance lorsqu'il s'agit de sécuriser les revenus de sa location et pourtant une grande doit être portée lors de la mise en place des garanties (caution solidaire ou bancaire...).

La rédaction du bail peut également être source de difficultés lors de la mise en œuvre de son exécution et la nullité judiciaire du bail peut anéantir toutes chances de recouvrement de la créance du bailleur.

Un gestionnaire en charge de la gestion locative accompagne souvent le bailleur et lui propose une garantie de paiement des loyers.

Il est vivement conseillé de lire attentivement la garantie locataire et les conditions de sa mise en œuvre dont le coût n'est pas neutre avec un plafond et une durée de garantie qui peuvent vite être dépassés.

L'alternative qui peut d'ailleurs être cumulative est la régularisation d'un bail authentique devant notaire.

L'acte authentique permet en effet de sécuriser totalement le contrat puisque le notaire garantit sa validité juridique et vérifie attentivement, sous peine d'engager sa responsabilité professionnelle, la capacité des parties et la conformité de l'acte aux dispositions légales.

La régularisation d'un bail qu'il soit d'habitation ou commercial nécessite dorénavant de vérifier notamment la validité des

annexes obligatoire à peine de réduction du loyer ou de nullité du bail.

En matière de baux d'habitation :

PPour les baux d'habitation, la marge de manœuvre du rédacteur est très encadrée par le dispositif législatif protecteur des locataires (Loi du 6 juillet 1989).

Le bail d'habitation recèle néanmoins des pièges qui peuvent facilement abuser un non-professionnel, ainsi les dispositions de la loi ALUR sur la mention de la superficie et du dernier loyer nécessitent une attention particulière.

Il conviendra également d'être attentif aux annexes obligatoires telles que le diagnostic électricité, plomb, Diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'Etat des risques et pollutions (ERP).

En cas de **location meublée**, une grande vigilance devra être apportée lors de l'établissement de la liste du mobilier qui devra être aussi précise qu'exhaustive et respecter les exigences légales, à peine de requalification en bail « nu ».

Le bail pourra également utilement indiquer les **éléments de confort** ayant permis de majorer le loyer dans le cadre de la législation applicable du **plafonnement des loyers**.

Ce dispositif a en effet fait son grand retour à PARIS pour les baux conclus à partir du 1er juillet 2019.

Cette réintroduction a été rendue possible par la loi Elan qui permet aux villes situées en zone tendue d'appliquer le dispositif à titre expérimental pour une durée de 5 ans.

Un complément de loyer exceptionnel peut ainsi être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Il convient de préciser que l'encadrement des loyers s'applique aux **contrats de location en résidence principale, vides ou meublés, soumis à la loi de 1989**.





En matière de baux commerciaux :

Les baux commerciaux davantage encadrés depuis la loi PINEL appellent de véritables compétences et l'assistance d'un professionnel spécialisé est indispensable lors de l'établissement d'un contrat beaucoup plus technique qu'il peut laisser y paraître pour un non-initié.

Votre notaire saura naturellement vous conseiller utilement sur les clauses adaptées dans chaque cas de figure (baux commerciaux, dérogatoires ou convention d'occupation précaire...).

En matière de bail commercial, le législateur a laissé une entière liberté au rédacteur, en dehors de ce qui est d'ordre public, ce qui laisse aux parties et leurs conseils un champ de liberté extraordinaire pour apporter souplesse et flexibilité au contrat.

A titre d'exemple : le preneur qui rechercherait une faculté de sortie entre les périodes légales de 3 ans. Ainsi une période ferme peut tout à fait s'articuler avec la faculté de délivrer congé lors de la quatrième année par exemple.

Toutes les combinaisons sont donc possibles et la pratique des baux commerciaux a pu exprimer toute son ingéniosité seulement limitée parfois par la jurisprudence (exemple des clauses de plafonnement de la variation de l'indice à la baisse et/ou clause de plancher pour la variation de l'indexation à la hausse uniquement...).

La force exécutoire

En matière d'habitation et de baux commerciaux, le bail authentique offre le même socle de garantie avec une mesure d'exécution unique : **le caractère exécutoire du bail.**

Le notaire offre ainsi avec l'émission de la copie exécutoire la faculté au bailleur de faire exécuter le bail sans préalable judiciaire directement par un huissier, en cas de défaillance du preneur.

Ainsi en cas d'impayés de loyers et après une mise en demeure infructueuse, le bailleur peut directement faire saisir les comptes bancaires et/ou les marchandises de son preneur. Cette faculté constitue en cas d'impayés une arme de dissuasion massive d'une redoutable efficacité; sachant que la réactivité et la rapidité sont la règle afin d'avoir toutes les chances de recouvrer sa créance.

Le facteur temps est en effet primordial puisqu'en présence du même bail sous seing privé, l'étape judiciaire pour obtenir le caractère exécutoire peut prendre de longues semaines; ce qui prive le bailleur de toute rapidité face à un locataire qui risque de ne plus être en capacité de s'acquitter de sa créance voire devenir rapidement insolvable.

Le bail authentique dispense par ailleurs de recopier les mentions manuscrites légales, en cas de caution solidaire notamment, ce qui évite la nullité de la caution lorsque la mention est incomplète voire inexistante.

Le bail reçu par votre notaire sécurise donc vos baux et vos garanties et valorise en même temps votre bien immobilier en cas de revente du bien loué puisque l'acquéreur investisseur sera attentif aux atouts procurés par un bail authentique avec la remise de la copie exécutoire.

Au surplus, cette sécurité a un coût négligeable puisqu'en matière d'habitation, le tarif des notaires fixe la rémunération du notaire à un demi mois de loyer hors taxes, tandis qu'en matière de baux commerciaux, les honoraires sont librement fixés mais sont de l'ordre en pratique d'un mois de loyers avec des plafonds pour les loyers montant en puissance.

Il est donc toujours aussi étonnant de constater la faible pénétration du marché par les baux reçus sous la forme authentique en considération de la puissance et des prérogatives apportées.

Richard RENAULT, Notaire



« REFORMES DE LA COPROPRIETE : LA LOI DU 10 JUILLET 1965 SE REFAIT UNE JEUNESSE »



JEFFREY DE ALMEIDA
Juriste

55 ans plus tard, comment rester dans l'air du temps ?

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et son décret du 17 mars 1967, subissent un lifting sur-mesure, bien qu'il soit dans certains cas forcé et nécessaire (notamment face à une crise sanitaire d'ampleur) ou voulu (afin de faciliter et repenser à une copropriété simplifiée).

Trois réformes récentes marquent un changement pour le régime juridique de la copropriété : l'ordonnance du 30 octobre 2019 lié à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), le décret du 21 février 2020 et l'ordonnance du 20 mai 2020. La plupart de ces réformes ont pris effet au 1er juin 2020.

1 - LES APPORTS DE LA LOI ELAN PAR L'ORDONNANCE DU 30 OCTOBRE 2019

Après la loi ALUR, la loi ELAN. La prouesse de l'ordonnance du 30 octobre 2019, qui concerne les copropriétés, est honorable : moderniser la gestion des copropriétés et simplifier ses règles.

La plupart des modifications prévues par cette ordonnance ont pris effet dès le 1er juin 2020. Cette importante réforme redessine le statut de la copropriété afin d'améliorer la gestion des immeubles et d'anticiper les contentieux. L'ordonnance doit permettre en outre aux copropriétés d'être mieux entretenues et de répondre notamment aux enjeux de rénovation énergétique.

Tout d'abord, les immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation peuvent sortir du dispositif impératif du régime de la copropriété (et pourront choisir un autre statut), tandis que les petites copropriétés ou encore les copropriétés n'ayant que deux copropriétaires échappent à certaines rigidités du dispositif.

Afin de faciliter les prises de décisions, le législateur a pensé à la dématérialisation comme remède contre l'absentéisme et a repensé à une amélioration de la participation aux assemblées générales par correspondance (qui doivent être pris en compte au même titre que les votes des personnes présentes et représentées).

De plus, la réforme assouplit les conditions de votes : les votes à la majorité simple sont favorisés.

Le mécanisme de la « passerelle » est généralisé, c'est le cas lorsqu'une décision n'a pas recueilli la majorité requise mais qu'une proportion de copropriétaires y était favorable (pour permettre un deuxième vote).

La « passerelle » est mise en place entre la double majorité qualifiée de l'article 26 (2/3 des voix) et la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En conséquence, si une décision n'a pas reçu la majorité requise mais qu'un minimum de copropriétaires (1/3 des voix) a voté en ce sens, il sera possible de procéder immédiatement à un second vote à la majorité inférieure. Il en résulte ainsi une obligation de deuxième lecture sans pouvoir reporter le vote à une prochaine assemblée générale.

En résumé :

- (i) Pour les décisions qui relèvent de la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25), et si le projet a recueilli au moins 1/3 des voix, le vote sera réalisé en deuxième lecture à la majorité des présents et représentés.
- (ii) Pour les décisions qui requièrent la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix (article 26) et si le projet a recueilli l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins le 1/3 des voix, le vote sera réalisé en deuxième lecture à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25).



L'ordonnance offre également de nouveaux moyens d'action aux copropriétaires, en facilitant, par exemple, la réalisation de travaux d'accessibilité sur les parties communes (pour les personnes à mobilité réduite ou en situation d'handicap) aux frais exclusifs d'un copropriétaire ou encore en permettant à tout copropriétaire de solliciter la tenue, à ses frais, d'une assemblée afin de délibérer sur des questions le concernant.

Afin de faciliter la gestion des immeubles, la réforme prévoit également que si une même copropriété comprend plusieurs bâtiments il pourra être créé un ou plusieurs syndicats secondaires.

Le syndicat des copropriétaires voit ses pouvoirs s'accroître: ses attributions sont étendues tout comme sa responsabilité (notamment en ce qui concerne les dommages faits aux tiers ainsi qu'aux copropriétaires), il doit désormais œuvrer en vue de l'amélioration et de l'administration des parties communes. Cet ajout répond aux écueils dont font face certains immeubles de plus en plus anciens et pour lesquels il est urgent d'entreprendre des travaux importants.

Le conseil syndical quant à lui se voit renforcé: l'assemblée générale pourra désormais lui déléguer de nouvelles missions comme la réalisation de travaux ou le lancement d'une procédure. Les décisions les plus importantes sont en revanche exclues comme l'approbation des comptes et la fixation du budget prévisionnel. Le syndic devra quant à lui intégrer dans son contrat un barème d'honoraires pour le suivi des travaux, qui avait été interdit par la loi ALUR et réintroduit par cette ordonnance copropriété (loi ELAN).

En cas de changement de syndic, l'obligation de transmettre les archives sous un mois sera de mise tout comme l'obligation de transmettre la trésorerie de la copropriété sous 15 jours au lieu d'un mois actuellement.

2 - LE DÉCRET DU 21 FÉVRIER 2020

Ce décret fixe le montant plafond des honoraires et frais perçus par les syndicats pour l'établissement de « l'état daté » lors d'une vente de lots de copropriété à 380 euros toutes taxes comprises à partir du 1er juin 2020.

« L'état daté » est un document que le syndic doit fournir au notaire afin de solder le compte du vendeur. Ce document est facturé au seul copropriétaire vendeur et liste les appels de fonds, les travaux, et les charges restant à percevoir sur le lot (ou les lots) objet de la vente ainsi que les appels de charges et les provisions à venir pour le futur acquéreur.

En cas d'impayés du chef du vendeur, le notaire devra verser au syndic les sommes correspondantes, retenues sur le prix de la vente.

Ce décret reste néanmoins muet en ce qui concerne le « pré état daté » délivré par les syndicats pour la signature de l'avant-contrat (qui précède la vente définitive). Ce document renseigne en effet des informations obligatoires tant comptables

qu'administratives pour la signature de l'avant-contrat. Si rien n'empêche l'acquéreur de retrouver ces informations (même si la tâche peut dans certains cas être délicate) et de les transmettre à son notaire par ses propres moyens, il est plus adapté de s'adresser au syndic afin qu'il délivre ces informations dans le respect des prescriptions de la loi ALUR. Néanmoins, le syndic facture cette prestation sans aucune réglementation sur son coût contrairement à « l'état daté », délivré pour la vente définitive, tel qu'indiqué ci-dessus.

3 - L'ORDONNANCE DU 20 MAI 2020 FACE AU COVID-19

Une assemblée générale des copropriétaires doit avoir lieu chaque année. Néanmoins, et suite à la crise sanitaire du Covid-19, de nombreuses assemblées générales n'ont pu avoir lieu (classiquement au printemps) et ont donc été reportées. C'est dans ces conditions que l'ordonnance du 20 mai 2020 permet la tenue d'assemblées générales de copropriété à distance à compter du 1er juin 2020 et jusqu'au 31 janvier 2021.

L'ordonnance permet également aux syndicats de prendre des décisions nécessaires au bon fonctionnement des copropriétés sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale par présence physique. Les copropriétaires peuvent ainsi participer à l'assemblée par visioconférence et voter par correspondance.

Le syndic qui aurait déjà convoqué une assemblée générale peut avoir recours à ces nouvelles possibilités à condition d'en informer les copropriétaires au moins quinze jours avant la tenue de l'assemblée.

Par ailleurs, le mandataire qui reçoit plus de trois délégations de vote de copropriétaires peut augmenter jusqu'à 15% (au lieu de 10%) le nombre de voix dont il peut disposer.

Ces dispositions s'appliqueront jusqu'au 31 janvier 2021, date jusqu'à laquelle les autres dispositions dérogatoires relatives à la copropriété s'appliquent.

Enfin, si le contrat de syndic a expiré entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020, ce contrat a été renouvelé dans les mêmes termes jusqu'au nouveau contrat de syndic désigné par une assemblée générale des copropriétaires au plus tard le 31 janvier 2021.

Le mandat confié aux membres du conseil syndical quant à lui ayant expiré entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 est renouvelé jusqu'à la tenue d'une prochaine assemblée générale au plus tard le 31 janvier 2021.

A noter, les délais des procédures de saisies immobilières ont été suspendus jusqu'au 23 juin 2020 (et non plus jusqu'à la fin de la période juridiquement protégée c'est-à-dire un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire).

Joffrey de ALMEIDA
Juriste

VEFA : L'ACQUEREUR PEUT-IL DEMANDER DES TRAVAUX MODIFICATIFS DEROGATOIRES À LA REGLEMENTATION PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) ?



ARNAUD BAYART
Notaire

Dans le cadre de l'acquisition d'un appartement en l'état futur d'achèvement, les acquéreurs souhaitent régulièrement demander des modifications ou travaux modificatifs acquéreurs (TMA) afin de le personnaliser à leur goût.

Les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite prévoyant en particulier des dimensions minimales pour la cuisine et la salle d'eau, les travaux envisagés ne semblent pas toujours réalisables.

Saviez-vous qu'il est à présent possible de demander des travaux modificatifs en partie dérogoires à la réglementation PMR ? Nous vous proposons de revenir sur les conditions d'application de ces dérogations.

Tout d'abord, ces travaux modificatifs doivent être demandés par l'acquéreur. Il ne s'agit pas en effet de permettre aux promoteurs d'optimiser spontanément les plans en ne respectant pas l'intégralité des règles PMR.

Ensuite, ces modifications doivent être de nature à permettre la réversibilité des aménagements par des travaux simples. L'idée est donc de donner de la souplesse à la condition, au moyen de petits travaux, de revenir à l'application stricte de la réglementation PMR.

Un arrêté précise que ces travaux modificatifs doivent respecter les conditions suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;

- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

Ces modifications doivent faire l'objet d'un contrat. Ce contrat doit indiquer la nature des interventions nécessaires pour permettre la réversibilité du logement selon les règles PMR, en précisant notamment si une intervention sur l'installation électrique, les revêtements de sol, de mur et de plafond seront à réaliser dans le cadre de ces travaux de réversibilité.

Enfin, le plan du logement correspondant au logement réalisé avec les travaux modificatifs demandé par l'acquéreur et le plan du logement correspondant à la configuration du logement conforme aux règles d'accessibilité doivent être fournis à l'acquéreur et annexés à l'acte authentique de vente.

En cas de revente, il appartiendra au propriétaire du logement ayant demandé des travaux modificatifs, d'informer l'acquéreur du fait que le logement ne répond pas aux normes d'accessibilité mais que ces travaux sont réversibles. Il devra lui fournir le contrat portant sur les travaux modificatifs demandés au vendeur en l'état futur d'achèvement, avant la signature du contrat de vente.

Dans l'hypothèse où vous souhaiteriez demander des TMA nous vous conseillons de consulter le plus rapidement possible votre vendeur afin qu'il puisse étudier leur faisabilité technique, leur coût et le respect des conditions évoquées ci-dessus. Dans certains programmes, les promoteurs n'étudient plus les demandes de TMA postérieurement à l'achèvement des fondations compte tenu notamment des commandes de matériaux déjà effectuées.

ACTUS

NOUS AVONS LE PLAISIR DE VOUS ANNONCER LA NOMINATION DE GUILLAUME BRUN EN QUALITÉ DE NOTAIRE INTERVENUE LE 12 MAI 2020.

- **Interview d'Olivier Dagrenat** notaire par Dalloz sur le thème des relations entre notaires et avocats en droit de l'environnement.



- **Arnaud Bayart** Notaire intègre le Board des juristes de la RICS.



- **Co-animation d'Étienne MICHELEZ avec Alain BECHADE** au colloque du 6 février 2020 de l'ORIE sur le thème: «Usage et destination des locaux en Ile-de-France : quel futur face aux évolutions sociétales constatées?»



Meilleur Etudiant Juriste Immobilier

- **Prix du Meilleur Étudiant juriste en droit immobilier (MEJI) 2020 10^e édition** En partenariat avec **Juridim - Association des Directeurs Juridiques de l'Immobilier et CMS Francis Lefebvre Avocats**. Michelez Notaires, cofondateur de ce prix a récompensé le 14 octobre 2020 trois étudiants juristes immobilier en Master 2 de France, sélectionnés par leur Université et sortis lauréats des épreuves écrites et orales organisées par un jury composé de juristes professionnels de l'immobilier dont trois notaires de Michelez.



MICHELEZ
NOTAIRES

128, bld de Courcelles
75017 Paris
M° Ternes - Parking Ternes
+33 1 56 33 80 00
contact@michelez-notaires.com
www.michelez-notaires.com
MICHELEZ-NOTAIRES.COM

Patrice BONDUELLE
Jean LIOUSSOU
Etienne MICHELEZ
Richard RENAULT
Jérôme TERRIER
Olivier DAGRENAT
NOTAIRES ASSOCIÉS

Arnaud BAYART
Brigitte ROMAN
Eglantine VRAIN
Louis HUDE
François BONTE
Laura BEAUNE
Caroline BORREL
Charlène POCHÉ
Noémie DALLE
Justine CHANTIER
Barbara DORDÉ
Guillaume BRUN
NOTAIRES