

## Copropriété

### Covid-19 : impact sur les copropriétés

#### 1. Renouvellement automatique du contrat de syndic

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée par l'ordonnance du 22 avril - Article 22 précise les règles applicables aux contrats de syndic. Deux cas sont à distinguer :

**1<sup>er</sup> cas :** si le contrat de syndic expire ou a expiré pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020. Celui-ci est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette mesure est exceptionnelle.

**2<sup>e</sup> cas :** si l'assemblée générale des copropriétaires a désigné un syndic dont le contrat prend effet à compter du 12 mars 2020. Les dispositions exceptionnelles ne sont pas applicables à ces copropriétés.

#### 2. Le report des assemblées générales de copropriété prévues au printemps

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 précisait que la prise d'effet des contrats de syndic devait intervenir au plus tard six mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit avant le 24 novembre 2020. L'ordonnance du 22 avril a modifié le délai pour tenir une assemblée générale : il est désormais de huit mois. Les assemblées générales doivent donc se tenir avant le 24 janvier 2021.

#### 3. Le renouvellement des conseillers syndicaux

Le mandat confié par décision de l'assemblée générale aux membres du conseil syndical, qui expire ou a expiré entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020, est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a désigné les membres du conseil syndical avant la publication de l'ordonnance.

#### 4. Une alternative envisageable : la participation aux assemblées générales à distance

Si l'assemblée générale a déjà adopté cette possibilité au sein de son instance, l'assemblée générale du printemps pourra se tenir sans la présence physique des copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale : par présence physique, par visioconférence, ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. •

## L'agence



Votre agence Seine & Cité :  
81, rue de Turenne - 75003 Paris /01 53 68 64 02 /info@seinecite.fr

## Seine & Cité – Réussissons ensemble le déconfinement !

Chacun à son niveau peut et doit y contribuer, car il s'agit là d'une étape importante qui nous concerne tous. Plus que jamais, nous devons pouvoir compter les uns sur les autres.

Aussi, nos collaborateurs vont vous accompagner au mieux durant cette période particulière. Prenez le temps pour préparer votre projet immobilier, qu'il s'agisse d'un premier achat, d'un investissement ou d'une recherche de local pour votre entreprise. Un projet se construit dans la durée, se peaufine et nous sommes à vos côtés pour le concrétiser. Pour un déconfinement progressif, efficace et responsable, N'oublions pas les gestes barrières.

Notre agence a mis en place les dispositions de sécurité sanitaire suivantes :

- l'accueil à l'agence se fait sur rendez-vous préalable par téléphone ;
- l'agence est équipée de gel et de masques, une distance de sécurité est à respecter à l'accueil ;
- les visites ont lieu après désinfection des mains, avec port de masque obligatoire, le nombre de visiteurs

est limité à deux personnes en même temps, la désinfection des mains est faite en fin de visite ;

- nos collaborateurs sont équipés de gel et de masques.

#### A l'écoute des projets de nos clients,

**Seine & Cité** met à votre disposition toutes les compétences disponibles au sein du cabinet mais aussi au sein du Réseau **PRO COMM** (Réseau National spécialisé en immobilier d'entreprise et de commerce).

**Ce que nous faisons pour vous :** qualifier votre projet, rechercher l'offre qui correspond le mieux à votre demande, vous donner un avis d'expert et un dossier qualifié pour faire sereinement votre choix, faciliter vos démarches.

Membre du Réseau National **PRO-COMM**, spécialisé en immobilier d'entreprise et de commerces, nous sommes présents chaque année au Salon de la Franchise dans le cadre de notre activité de recherche d'implantations pour les enseignes. •

## Immobilier, brèves juridiques

## CORONAVIRUS : Impact sur les délais de rétractation

• **Promesse de vente – Compromis** : la signature d'un avant-contrat de vente immobilière entraîne l'ouverture d'un délai de rétractation de 10 jours au bénéfice de l'acquéreur. Ce délai, instauré par la loi Macron de 2015, s'applique à compter du lendemain de la réception du contrat et concerne aussi bien le compromis de vente que la promesse de vente. En général, l'avant-contrat prend la forme d'un compromis de vente ou promesse synallagmatique de vente, document qui n'a pas besoin d'être enregistré auprès des services fiscaux. Il est toujours assorti d'une condition suspensive relative à l'obtention du crédit si l'acquéreur achète le logement à l'aide d'un prêt. Durant cette période, l'acquéreur peut revenir sur son engagement (par lettre recommandée avec AR) sans pénalités et sans avoir à exposer les motifs de sa rétractation. Le compromis est alors caduc et l'acheteur récupère intégralement les sommes versées au vendeur, qui les lui restitue sous 21 jours à compter du lendemain de la date de rétractation. Au-delà du délai légal de 10 jours, l'acheteur ne peut plus se rétracter. Il est obligé de signer l'acte de vente sous réserve que toutes les conditions suspensives soient remplies.

En raison de l'état d'urgence sanitaire, le gouvernement accorde un allongement de la durée de rétractation par le biais d'une ordonnance publiée le 25 mars dernier. Le texte prévoit la suspension du délai légal de rétractation jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire, et ajoute un mois à cette suspension. Les délais de rétractation commenceront donc à courir à compter du 24 juin 2020, et prendront fin le 3 juillet. Ce décompte s'applique aux avant-contrats dont le délai de rétractation arrive à terme entre le 12 mars et le 24 juin.

• **Droit de préemption urbain** : en temps normal, la mairie bénéficie d'un droit de préemption urbain (DPU) qui lui accorde la priorité sur l'achat d'un logement par rapport à tout autre acquéreur. Elle peut exercer sa volonté dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), document transmis par le notaire en charge de la vente. L'ordonnance du 25 mars modifie cette réglementation :

– pour toute DIA déposé avant le 12 mars 2020, le délai de préemption est suspendu et le décompte qui était celui au 12 mars reprendra à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de fin de l'état d'urgence sanitaire ;

– pour toute DIA déposée après le 12 mars 2020, le délai du droit de préemption démarre à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de fin de l'état d'urgence sanitaire. Dans ce cas de figure, la vente du logement ne pourra être finalisée avant le 25 août. •

## LES HONORAIRES DE GESTION DES LOYERS

**L**a facturation des honoraires de gestion aux preneurs dans le cadre de baux commerciaux a été clarifiée par le législateur à travers la loi PINEL, dont l'objet principal est de rééquilibrer les relations entre bailleurs et preneurs. Un décret liste désormais les dépenses ne pouvant pas être imputées aux locataires. Cependant, la loi PINEL n'écarte pas la faculté pour le bailleur de refacturer toute prestation relevant de la gestion locative, mais UNIQUEMENT celles se rattachant spécifiquement à la gestion des loyers. Mais quelles sont les prestations de la gestion locative que le bailleur peut répercuter sur le locataire ? Aucune définition réglementaire n'a été établie par la loi ou par la jurisprudence.



Alors que faire lors de la rédaction des baux ? Pour pallier à l'absence de définition légale et jurisprudentielle, se sont développées deux solutions consistant à insérer dans le bail des définitions contractuelles :

### • **Clauses insérées dans le bail**

Liste distinguant les prestations du bailleur susceptibles de relever de la gestion locative des loyers et celles qui n'en relèveraient pas, désormais désignés dans les baux comme se rattachant à la gestion technique et/ou immobilière. Définition de la notion de gestion locative comme une catégorie fermée de prestations regroupant exclusivement les diligences du bailleur se rattachant, dans le cadre de l'exécution normale du bail : quittancement, encaissement, actualisation, indexation, révision des loyers. Toutes les autres tâches intègrent la catégorie ouverte de la gestion technique et/ou immobilière.

### • **Risques / Inconvénients**

Une telle liste ne peut toutefois pas être exhaustive et ne règle pas le sort des prestations qui n'y figurent pas. L'ambiguïté profitant au locataire, le bailleur ne saurait alors prétendre à quelque rémunération que ce soit pour des prestations non expressément mentionnées au titre de la gestion technique et/ou immobilière. Il s'agit d'un procédé plus sécurisant pour le bailleur, mais, l'article 145-35 du code de Commerce étant d'ordre public, une telle répartition reste susceptible d'être remise en cause judiciairement en cas de contentieux.



**Une déclaration d'insaisissabilité souscrite par un entrepreneur n'a pas d'effets à l'égard des créanciers dont la créance est née avant la publication de la déclaration.**

*/ Cassation commerciale, 8 janvier 2020, n° 18-20885 /*

Tout entrepreneur individuel (artisan, commerçant, agriculteur, professionnel libéral...) dispose de la faculté de déclarer insaisissables ses biens fonciers, bâtis ou non bâtis, autres que sa résidence principale, qui ne sont pas affectés à son activité professionnelle. Cette déclaration, souscrite par acte notarié, permet à l'entrepreneur de mettre les biens concernés (résidence secondaire, appartement, terrain...) à l'abri des poursuites de ses créanciers professionnels dont la créance naît postérieurement à sa publication.

#### • Précision

La résidence principale de l'entrepreneur individuel est insaisissable de plein droit (sans aucune formalité à accomplir) par ses créanciers professionnels.

#### • Créance née avant la publication de la déclaration d'insaisissabilité

Une déclaration d'insaisissabilité n'a donc pas d'effets à l'égard des créanciers professionnels dont la créance est née avant sa publication (ni à l'égard de tous les créanciers personnels). C'est ce que les juges

ont rappelé dans une affaire récente. Dans cette affaire, en 2007, des époux avaient confié à un entrepreneur la construction d'une maison d'habitation. Les travaux ayant pris du retard, les époux avaient mis l'entrepreneur en demeure de les terminer. Un protocole d'accord avait été signé en la matière le 1<sup>er</sup> décembre 2011. Mais ce protocole d'accord n'avait pas été exécuté. Les époux avaient alors agi en justice contre l'entrepreneur afin d'obtenir réparation de leur préjudice. Ils espéraient pouvoir faire se faire payer grâce à la saisie des biens immobiliers de l'entrepreneur. Or ce dernier avait fait publier, le 15 février 2011, une déclaration d'insaisissabilité sur ses biens immobiliers. Déclaration qu'il voulait opposer à ses clients car elle avait été publiée postérieurement à la date de la signature du protocole d'accord (1<sup>er</sup> décembre 2011), date à laquelle, selon lui, les droits de ces derniers étaient nés.

Mais au contraire, les juges ont estimé que les droits des époux étaient nés du contrat conclu avec l'entrepreneur en 2007, donc bien avant la publication de la déclaration d'insaisissabilité. Cette dernière n'avait donc aucun effet à l'égard des époux. •

**En l'absence d'autorisation de changement d'affectation, un local est réputé être à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970.**

Dans une décision du 5 avril 2019, le Conseil d'État a jugé que reste à usage d'habitation un local d'habitation irrégulièrement affecté à un autre usage depuis plus de 30 ans et n'ayant fait l'objet d'aucune régularisation, même s'il a été répertorié affecté à cet autre usage lors de la révision foncière de 1970 et n'a pas été réaffecté à l'habitation après cette date.

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation en matière de changement d'affectation sont les suivantes :

- les locaux à usage de remise et de garage situés dans un immeuble d'habitation sont des locaux à usage d'habitation en tant qu'annexes de logements (CCH, art. L. 631-7, al. 2) ;
- la transformation d'un local à usage d'habitation en local à usage commercial, industriel ou administratif est soumise à autorisation préalable de l'administration dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans la petite couronne parisienne (CCH, art. L. 631-7, al. 1<sup>er</sup>) ;
- un local est réputé être à usage d'habitation s'il avait cette affectation au 1<sup>er</sup> janvier 1970, sans qu'il y ait lieu de rechercher si cet usage était fondé en droit à cette date, mais pour les locaux réputés affectés à un autre usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970, il convient de rechercher si cet autre usage est juridiquement fondé pour échapper à une présomption d'usage d'habitation (CCH, art. L. 631-7, al. 3 ; CE, 5 avr. 2019, n° 410039) ;
- un local d'habitation en réalité utilisé à un autre usage depuis plus de 30 ans ne bénéficie pas de la prescription trentenaire de l'article 2227 du code civil (CCH, art. L. 631-7-1).

**A noter :** les personnes ayant changé d'affectation leur local sans autorisation avant le 10 juin 2005, pouvaient bénéficier d'une autorisation personnelle en justifiant d'un usage continu et non contesté des lieux à une fin autre que l'habitation pendant 20 ans au moins. •



## Seine & Cité : dernières transactions

• Seine & Cité a installé au 13 rue Béranger, Paris III<sup>e</sup>, **LES VILAINS PARISIENS**, Estelle y crée des vêtements sans concept de saisonnalité, utilisant des matières recyclées, des pièces vintage remasterisées, le tout made in France. •••



• Seine & Cité vient d'installer au 84 rue de Turenne à Paris III<sup>e</sup>, le nouveau magasin du spécialiste suédois de la literie de luxe, l'enseigne **HASTENS**. Riche d'une histoire remontant à 6 générations notamment comme maîtres selliers et fournisseurs de la Couronne, HASTENS fabrique à la main les meilleurs lits du monde. •••



• Seine et Cité a installé au 14 rue de Bretagne à Paris III<sup>e</sup>, la nouvelle boutique de **La Maison du Chocolat**. Au cœur du Marais, une nouvelle ambiance pour déguster leurs succulents produits. •••



Et également, signature d'un bail commercial avec **l'Association Académie de Yoga et Ayurveda Sagesse et Harmonie** sur des locaux de 159 m<sup>2</sup> situés 75 rue de l'Abbé Groult à Paris XV<sup>e</sup>. •••

## Immobilier locatif

### Quels changements à compter de 2020 ?

*Prorogation des dispositifs jusqu'au 31 décembre 2022 et autres aménagements*



#### RÉGIME DENORMANDIE

Depuis 2019, la réduction PINEL a été étendue aux investissements dans l'ancien dans certains centre- villes. Baptisée **régime Denormandie**, la réduction d'impôt est subordonnée à la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation représentant au moins 25 % de l'opération totale. Les communes éligibles sont énumérées dans l'arrêté du 26 mars 2019. Ce dispositif s'appliquait aux acquisitions de logements situés en centre-ville. La loi de finances simplifie l'identification des zones éligibles en ouvrant la réduction d'impôt à l'acquisition de logements situés sur le territoire d'une commune éligible. La réduction est désormais applicable aux logements qui font l'objet de travaux d'amélioration et non plus de rénovation. La transformation de locaux non affectés à l'habitation et qui font l'objet de travaux de transformation en logement est éligible à la réduction d'impôt Denormandie.

devra justifier du respect d'un certain niveau de performance énergétique global du logement pour bénéficier de l'avantage fiscal.

#### INVESTISSEMENT MALRAUX

Les contribuables qui engagent des travaux pour la rénovation complète d'un immeuble bâti situé dans un site patrimonial remarquable (SPR), un quartier ancien dégradé (QAD) couvert par le plan national de rénovation (PNRQAD) ou un quartier faisant l'objet du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) dans un but locatif peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 ou 30 % des dépenses dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 ans. Le bailleur doit prendre un engagement de location de 9 ans. Ce régime est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022 pour les restaurations déclarées d'utilité publique pour les immeubles localisés dans les quartiers couverts par un PNRQAD ou objet d'un NPNRU.

#### DISPOSITIF COSSE

Les propriétaires de biens loués nus et ayant conclu une convention avec l'ANAH, bénéficient d'une déduction fiscale entre 15 % et 85 % sur le montant des loyers encaissés. Cet avantage fiscal est accordé sous conditions : plafonnement des ressources du locataire et des loyers en fonction de la convention passée avec l'ANAH. Pour les conventions signées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, le bailleur

#### INVESTISSEMENT PINEL

Actuellement, tous les logements neufs situés dans certaines zones du territoire (zone A, A bis et B1) sont éligibles à la réduction d'impôt PINEL (de 12 % à 21 % du prix d'acquisition) sous conditions de durée d'engagement de location, de plafond de loyer et de ressource du locataire. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, seuls les investissements au profit d'habitats collectifs seront éligibles. •  
(Article extrait du *Patrimoine infos* n°33)