# La Gazette de l'Immobilier

**Edito du Président**

Il n'y a parait-il que les imbéciles qui ne changent pas d'avis. Aussi, nous pouvons être parfaitement rassurés sur la personnalité de notre ministre de l'économie et des finances, Monsieur Bruno Lemaire : en une seule journée, il su souffler avec brio le chaud et le froid… quand on parle isolation des bâtiments, c'est tout indiqué…
Le 26 septembre le ministre déclarait « tout ce qui a été décidé avant la hausse des taux d'intérêt mérite d'être regardé à nouveau à l'aune de cette crise. (...) Il faut être très pragmatique et regarder si on peut décaler les calendriers »…
Ainsi les propriétaires concernés par le couperet de la loi « Climat et résilience » pouvaient-ils reprendre leur souffle. L'espoir d'aller avec plus de sérénité vers des travaux de rénovation, dont le cout et la complexité donne des sueurs froides, renaissait.
Cette position de bon sens fut ce jour là, saluée par nombre d'intervenants dans les médias. Ces personnes particulièrement qualifiées, professionnels de l'immobilier, et du bâtiment, associatifs, ont cette folle journée, exprimé leur soulagement d'un retour à la raison, arguant comme nous le faisons tous, que la date butoir du 1 janvier 2025 pour les biens classées en lettre G au DPE, était insoutenable. Les raisons en furent rappelées : les prescriptions de la Loi ne peuvent être mises en œuvre en l'état… tout est insuffisant pour avancer à grande vitesse sur la question de l'isolation des bâtiments : les matériaux, les techniciens, l'argent pour financier à de tels niveaux… et même les certitudes ! Imprécision des DPE, incertitude sur le nouveau classement après des travaux réalisés, ou même couteuses déceptions pour certains propriétaires qui ont effectué des travaux sans en retirer à l'issu un DPE satisfaisant…
Mais « heureusement » les radicaux de l'écologie politique sont intervenus et le ministre Lemaire a corrigé dès le soir même son propos. Non il n'était pas question de renoncer au calendrier : dans un peu plus d'un an, tous les logements dont le DPE est classé G - soit plus de 670.000 biens actuellement loués en France seront interdits de location.

Marcel Pagnol fait dire à l'un de ses personnages « tout le monde savait que c'était impossible. Un jour il est arrivé un imbécile qui ne le savait pas, et qui l'a fait »
Formons le vœu qu'aucun imbécile ne fasse cette bêtise : appliquer un calendrier qui précipiterait propriétaires et locataires dans le désarroi.

Le président, Hubert RÉ

Bulletin Trimestriel d'informations - OCTOBRE 2023 n°105

**Décret n° 2023-897 du 27 septembre 2023 modifiant le décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel.** JORF n°0225 du 28 septembre 2023 (Applicable seulement aux locaux dont les baux sont soumis à la Loi de 1948)

Article 1

L'article 4 du décret du 10 décembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :
« Art. 4. - A compter du 1er juillet 2023 et jusqu'à ce qu'ils atteignent la valeur locative définie à l'article 5, les loyers de la période précédente modifiés, s'il y a lieu, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 31 de la loi du 1er septembre 1948 susvisée, peuvent être augmentés au maximum de 3,49 % pour les locaux des catégories III A et III B, pour les locaux des catégories II B et II C et pour les locaux de la catégorie II A restant soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 précitée, en application de l'article 2 du décret n° 75-803 du 26 août 1975 ; « Les loyers des locaux de la catégorie IV ne subissent aucune majoration annuelle légale de loyer. « Pour les calculs résultant des dispositions de l'article 1er, chacune des opérations est conduite jusqu'à la deuxième décimale. »

Article 2

L'article 5 du décret du 10 décembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :
« Art. 5. - A compter du 1er juillet 2023, le prix de base de la valeur locative mensuelle des locaux d'habitation ou à usage professionnel est fixé conformément au tableau ci-après :
« La liste des communes situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne figure à l'annexe au présent décret. »

| Catégorie | Valeur locative en euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Agglomération parisienne | | Hors agglomération parisienne | |
| | Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée | Prix de base des mètres carrés suivants | Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée | Prix de base des mètres carrés suivants |
| II A | 13,34 | 7,92 | 10,89 | 6,50 |
| II B | 9,17 | 4,92 | 7,51 | 4,09 |
| II C | 7,03 | 3,72 | 5,73 | 3,08 |
| III A | 4,25 | 2,25 | 3,48 | 1,94 |
| III B | 2,51 | 1,30 | 2,07 | 1,08 |
| IV | 0,26 | 0,12 | 0,26 | 0,12 |

« La liste des communes situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne figure à l'annexe au présent décret. »

Article 3

L'article 7 du décret du 10 décembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :
« Art. 7. - Le taux de majoration prévu par l'article 34 de la loi du 1er septembre 1948 susvisée et applicable aux loyers payés pendant la période précédente est fixé à **3,49 % à compter du 1er juillet 2023** ».

Article 4

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 27 septembre 2023

Par la Première ministre :
Élisabeth Borne

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
Christophe Béchu

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique,
Bruno Le Maire

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
chargé du logement,
Patrice Vergriete

# Le Conseil Syndical en copropriété : comment est-il constitué ?

Hormis les petites copropriétés de 5 lots au plus ou ayant un budget de moins de 15 000 euros, les textes mentionnent que le conseil syndical est obligatoire en ce qu'il administre et contrôle la gestion de la copropriété.

Les assemblées générales de copropriétaires donnent lieu au renouvellement du mandat du syndic mais également des membres composant le conseil syndical, ce dernier étant généralement élu pour une durée maximum de 3 ans selon les dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois l'article 22 du décret du 17 mars 1967, dans le silence du règlement de copropriété sur ce point, prévoit que les règles fixant l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical puissent être décidées par l'Assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
Généralement le nombre de conseillers syndicaux est fixé par le règlement de copropriété ou par une délibération de l'assemblée des copropriétaires. Outre les membres titulaires il peut être procédé à l'élection de suppléants.

Il convient de rappeler que la démission d'un des membres du Conseil Syndical peut permettre aux membres suppléants d'intégrer ledit Conseil Syndical. Il convient préalablement de vérifier si des suppléants avaient été désignés lors des élections précédentes.

Dans tous les cas et en application des dispositions de l'article 25 alinéa 2 du décret du 17 mars 67, le conseil syndical n'est plus valablement constitué lorsqu'un quart des sièges devient vacant. Ainsi lorsque le conseil syndical était composé de 10 membres il suffit que 3 sièges ne soient plus pourvus pour que le conseil syndical ne puisse être valablement constitué et devra donc être dissous. Cette vacance peut provenir de l'abandon progressif par leur titulaire sans qu'il ne soit procédé à leur remplacement par exemple du fait de l'absence de suppléant soit, comme cela peut arriver parfois, par des démissions collectives lors d'une assemblée générale de copropriétaires « houleuse ».

Il doit être pourvu à des élections permettant de reconstituer le conseil syndical au plus tard lors de l'assemblée générale suivante. La nouvelle élection porte seulement sur les postes vacants, les membres du conseil syndical n'ayant pas démissionnés, conservent leur fonction au sein de cet organe et seuls les postes vacants des démissionnaires ou non pourvus par l'arrivée d'élus suppléants, donneront lieu à une élection. (Cass civ 3° 6/10/2010 n°09-15.248). Cette solution parait logique puisque le texte précise que le conseil n'est plus valablement constitué et non que les conseillers toujours en fonction perdent leur mandat.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale ne parvient pas à désigner un conseil syndical faute de majorité, il appartiendra aux copropriétaires les plus diligents de se tourner vers le juge judiciaire pour qu'il soit procédé à la désignation d'un conseil syndical dûment constitué sous réserve que les copropriétaires qui ont déposé la requête veulent faire partie du conseil syndical, à défaut le tribunal ne pourra que désigner un administrateur provisoire chargé de gérer la copropriété »

Emmanuel BARD
Avocat

## ❖ *Diagnostic de Performance Energétique : Source Ministère de la Transition énergétique*

Sauf exception (voir article R. 126-15 du Code de la Construction et de l'Habitation), la réalisation d'un DPE est **obligatoire** à l'occasion de la **vente** d'un logement ou d'un bâtiment, lors de la signature d'un contrat de **location** d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation, ainsi que pour les **bâtiments neufs**.
Dans le cas de vente ou de location, le DPE s'intègre dans le **dossier de diagnostic technique** (DDT) qui regroupe l'ensemble des constats ou états qui doivent être annexés à l'avant contrat de vente ou au contrat de location. Le DPE doit être tenu à disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande, dès la mise en vente ou en location du logement ou du bâtiment.
La loi « Climat et Résilience » rend également **obligatoire la réalisation d'un DPE pour tous les bâtiments d'habitation collective, à l'échelle du bâtiment**, selon un calendrier échelonné :

- Le 1er janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
- Le 1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.

Le DPE doit être effectué **à l'initiative du propriétaire du logement, à ses frais**, qu'il s'agisse d'un propriétaire privé ou public. **Son tarif n'est pas réglementé**.
**Le DPE doit être établi par un diagnostiqueur**, qui est un professionnel indépendant satisfaisant à certains critères (ces critères sont définis par l'arrêté du 20 juillet 2023), notamment de certification, et ayant souscrit une assurance professionnelle.

Afin de préparer au mieux la venue du diagnostiqueur, il est préférable de lui envoyer un maximum d'informations en amont de sa visite. Les principaux documents justificatifs à préparer pour cette visite sont détaillés dans le document **« Préparer mon DPE »***.
A la suite de la réalisation du DPE, il est possible de vérifier les informations saisies par le diagnostiqueur grâce à la grille de lecture **« Comprendre mon DPE »***.

**Un DPE (sauf exceptions ci-dessous) est valable 10 ans.**

- DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 inclus : valables jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 inclus : valables jusqu'au 31 décembre 2024.

HOMEXPERT DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
DPE – AUDIT ENERGETIQUE – Plomb – Amiante – Gaz – Electricité – Métrage Boutin – ERP
Tarif spécial adhérents APIL - RDV sous 48h
04 77 93 10 41 contact@hom-expert.fr

C.D.I., VOTRE INTERLOCUTEUR POUR VOS DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES VENTES ET LOCATIONS
(amiante, plomb, électricité, gaz, métrage, performance énergétique...)
CABINET DIAGNOSTIC IMMOBILIER
Tél : 04 71 56 08 37 - Mob : 06 01 85 06 50
www.diagcdi.fr
Interventions sur Loire, Haute-Loire et Ardèche
Remise aux adhérents APIL

Les diagnostiqueurs doivent obligatoirement transmettre le DPE à l'observatoire de l'ADEME. L'ADEME délivre ensuite un nombre à 13 chiffres qui sera inscrit sur le DPE. **Sans ce numéro d'identification à 13 chiffres, le DPE n'est pas valable**.

Cet observatoire permet notamment de retrouver des informations et de la documentation sur le DPE, de vérifier la validité d'un DPE grâce à son numéro d'identification, de trouver un diagnostiqueur certifié et d'obtenir des statistiques sur les DPE délivrés.

En complément du rapport DPE, il est également obligatoire de fournir au propriétaire le DPE au format xml (également disponible sur l'observatoire DPE). Ceci permet notamment au propriétaire de l'envoyer directement aux entreprises qui interviendraient dans le cadre de travaux énergétiques. « https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr »

Les **passoires énergétiques** (classes F et G du DPE) constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements, compte tenu du caractère élevé de leur consommation énergétique et de l'exposition de leurs occupants à des risques de précarité énergétique. **Les biens classés F ou G** font ainsi progressivement l'objet de dispositions visant notamment à :

- Imposer la réalisation d'audits énergétiques pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété (à partir du 1er avril 2023) ;
- **Geler l'augmentation de leurs loyers** (à partir du 25 août 2022) ;
- **Interdire à terme leur présence sur le marché locatif** via l'exigence d'un niveau minimal de performance pour la décence, qui conduira à considérer comme logements non décents :

✓ Les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an, à compter du 1er janvier 2023 ;

✓ Les logements classés G à compter de 2025 ;

✓ Les logements classés F à compter de 2028 ;

✓ Les logements classés E à compter de 2034.

Note relative aux **obligations d'information sur les performances énergétiques des logements dans les annonces immobilières ***

**Documents disponibles à l'APIL ou sur notre site internet apil3.fr*

❖ ***Du changement dans la procédure d'expulsion depuis le 29 Juillet 2023.***

Pour votre information, la Loi N° 2023-668 du 27 Juillet 2023 et entrée en vigueur le 29 juillet 2023, d'application immédiate, prévoit notamment les modifications suivantes pour **les baux consentis à compter du 29 juillet 2023** :

- Les clauses résolutoires deviennent obligatoires ;
- Le délai octroyé au locataire pour régler sa dette après commandement de payer délivré par l'intermédiaire d'un Commissaire de Justice est réduit à six semaines au lieu de 2 mois jusqu'ici.

A noter également depuis l'entrée en vigueur de la Loi du 29 Juillet 2023, **aucun délai de paiement** ne pourra être accordé par le tribunal au locataire si celui-ci ne prouve pas avant l'audience, **d'une part qu'il a la capacité de régler sa dette et d'autre part qu'il a repris le paiement de l'intégralité de ses loyers et charges courantes.**

# TAUX et INDICES

| Date de prise d'effet du Bail | Trimestre à retenir |
|---|---|
| Entre le 1er Août et le 31 Octobre | 1er Trimestre |
| Entre le 1er Novembre et le 31 Janvier | 2ème Trimestre |
| Entre le 1er février et le 30 Avril | 3ème Trimestre |
| Entre le 1er Mai et le 31 Juillet | 4ème Trimestre |

## Indice de Référence des Loyers IRL (Baux Habitation)

| Année | 1er Trimestre | | 2ème Trimestre* | | 3ème Trimestre | | 4ème Trimestre | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Indice | Evol. 1/an % | Indice | Evol. 1/an % | Indice | Evol. 1/an % | Indice | Evol. 1/an % |
| 2018 | 127,22 | 1,05 | 127,77 | 1,25 | 128,45 | 1,57 | 129,03 | 1,74 |
| 2019 | 129,38 | 1,70 | 129,72 | 1,53 | 129,99 | 1,20 | 130,26 | 0,95 |
| 2020 | 130,57 | 0,92 | 130,57 | 0,66 | 130,59 | 0,46 | 130,52 | 0,20 |
| 2021 | 130,69 | 0,09 | 131,12 | 0,42 | 131,67 | 0,83 | 132,62 | 1,61 |
| 2022 | 133,93 | 2,48 | 135,84* | 3,60* | 136,27* | 3,49* | 137,26* | 3,50* |
| 2023 | 138,61* | 3,49* | 140,59* | 3,50* | 141,03* | 3,49* | | |

* En application de l'article L 353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les loyers et redevances maximums des conventions en cours sont désormais révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'IRL du 2ème trimestre.

## Indice INSEE du Coût à la Construction (Baux commerciaux, professionnels, garages, dépôts)

| Année | 1er Trimestre | | | 2ème Trimestre | | | 3ème Trimestre | | | 4ème Trimestre | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Indice | Evol. 1/an % | Evol. 3/ans % | Indice | Evol. 1/an % | Evol. 3/ans % | Indice | Evol. 1/an % | Evol. 3/ans % | Indice | Evol. 1/an % | Evol. 3/an % |
| 2019 | 1728 | 3,41 | 7,00 | 1746 | 2,77 | 7,64 | 1746 | 0,75 | 6,27 | 1769 | 3,88 | 7,54 |
| 2020 | 1770 | 2,43 | 7,27 | 1753 | 0,40 | 5,35 | 1765 | 1,09 | 5,69 | 1795 | 1,47 | 7,68 |
| 2021 | 1822 | 2,94 | 9,04 | 1821 | 3,88 | 7,18 | 1886 | 6,86 | 8,83 | 1886 | 5,07 | 10,75 |
| 2022 | 1948 | 6,92 | 12,73 | 1966 | 7,96 | 12,60 | 2037 | 8,01 | 16,67 | 2052 | 8,80 | 15,99 |
| 2023 | 2077 | 6,62 | 17,34 | 2123 | 7,99 | 21,11 | | | | | | |

*Attention, suite aux mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prises en Août 2022 et prolongées jusqu'en mars 2024, la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) et de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ne peut excéder 3,50 %

## Indice des Loyers des activités tertiaires ILAT

(Immeubles de bureaux, activités de professions libérales, entrepôt logistique)

| Année | Trimestre | Valeur | Variation / an en % |
|---|---|---|---|
| 2020 | T1 | 115,53 | 1,45 |
| | T2 | 114,33 | -0,12 |
| | T3 | 114,23 | -0,54 |
| | T4 | 114,06 | -1,19 |
| 2021 | T1 | 114,87 | -0,57 |
| | T2 | 116,46 | 1,86 |
| | T3 | 117,61 | 2,94 |
| | T4 | 118,97 | 4,30 |
| 2022 | T1 | 120,73 | 5,10 |
| | T2 | 122,65 | 5,32 |
| | T3 | 124,53 | 5,88 |
| | T4 | 126,66 | 6,46 |
| 2023 | T1 | 128,59 | 6,51 |
| | T2 | 130,64 | 6,51 |
| | T3 | | |
| | T4 | | |

## Indice des Loyers Commerciaux ILC

(Activités comerciales et artisanales)

| Année | Trimestre | Valeur | Variation / an en % |
|---|---|---|---|
| 2020 | T1 | 116,23 | 1,39 |
| | T2 | 115,42 | 0,18 |
| | T3 | 115,70 | 0,09 |
| | T4 | 115,79 | -0,32 |
| 2021 | T1 | 116,73 | 0,43 |
| | T2 | 118,41 | 2,59 |
| | T3 | 119,71 | 3,46 |
| | T4 | 118,59 | 2,42 |
| 2022 | T1 | 120,61 | 3,32 |
| | T2 | 123,65* | 4,43* |
| | T3 | 126,13* | 5,37* |
| | T4 | 126,05* | 6,29* |
| 2023 | T1 | 128,68* | 6,69* |
| | T2 | 131,81* | 6,60* |
| | T3 | | |
| | T4 | | |

# PERMANENCES

**SAINT-ETIENNE : (siège social)**

*5, rue Edmond Charpentier*

Du lundi au vendredi,

9 h - 12 h et 13 h 30 - 17 h 30

Le 1er samedi du mois 9 h - 12 h

Téléphone : 04 77 49 33 80

contact@apil3.fr

www.apil3.fr

**FIRMINY : (bureau secondaire)**

19, rue Gambetta

Mardi 9 h - 12 h et 13 h 30 - 17 h 30

Jeudi 13 h 30 - 17 h 30

Téléphone : 04 77 56 97 33

**MONTBRISON :**

*Espace des Associations*

*20 Avenue Thermale*

*42600 MONTBRISON (Direction MOINGT)*

Le 2ème mercredi du mois 9 h 30 - 11 h 30

**ROANNE :**

*18, rue de Cadore*

*Immeuble Municipal*

*2ème étage salle 21*

Le dernier lundi du mois 9 h 30 - 11 h 30

**SAINT-CHAMOND :**

*Salle RAIMU*

*Place de l'Hôtel Dieu*

Le 2ème lundi du mois 9 h 30 - 11 h 30

**SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT :**

*Trait d'union*

*4, Place de la Paix*

*Quartier St-Rambert*

Le 2ème mercredi du mois 14 h - 16 h

**LE PUY-EN-VELAY :**

*31, Boulevard de la République*

*Centre Roger Fourneyron*

*2ème étage salle 206*

Le 2ème vendredi du mois 9 h 30 - 12 h

à compter de juillet 2023

**YSSINGEAUX :**

*Mairie - Place Général-de-Gaulle*

Le 2ème vendredi du mois 14 h - 16 h

à compter de juillet 2023

**ANNONAY :**

*Espace Liberté - 2ème étage salle 22*

*Place de la Liberté*

Le 2ème lundi du mois 13 h 30 - 16 h

**GAZETTES PAR INTERNET**

Pour les adhérents souhaitant recevoir leur gazette par internet, merci de bien vouloir nous en informer par mail à l'adresse suivante :

contact@apil3.fr