

HABITAT
Mon voisin me fait de l'ombre...
Comment réagir ?

INVESTIR
L'immobilier et l'amour :
un couple inséparable

FISCALITÉ
Déclaration des revenus Immobiliers
2024 et déclaration d'IFI

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 33 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Bordeaux

et vous

Numéro 594 | Avril 2025 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728



NOTRE DOSSIER

ASSURANCES DEVOIR DE VIGILANCE



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Il y a 60 ans, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis était adoptée et le 17 mars 1967 son décret d'application. Outil fondamental de la vie des immeubles soumis au statut de la copropriété, elle se heurte aujourd'hui à un grand nombre de difficultés que la rénovation énergétique aggrave dans un contexte de paupérisation des copropriétaires. Près de 720 000 copropriétés rencontrent des difficultés de trésorerie, surtout les petites unités de moins de 10 lots à cause de charges impayées représentant près de 2 milliards d'euros répartis sur près d'1 million de copropriétaires débiteurs.

Au cœur de ce système, le syndic de copropriété professionnel opère en tant que chef d'orchestre. Emporté, comme les copropriétaires, dans la tourmente de la rénovation énergétique, ces professionnels et leurs fédérations s'interrogent sur la manière de mieux délivrer leurs prestations : Libéralisation du contrat de syndic ? Formation renforcée ? Honoraires revalorisés ? Constitution d'un ordre des syndics ? La réflexion est active et les idées, bonnes ou mauvaises, fusent de toute part.

Pour autant, s'il est vrai que la légitimité des syndics est largement fragilisée (plus de la moitié des copropriétaires en sont mécontents), cela repose en partie sur les difficultés à exercer ce métier ainsi que sur les pratiques d'une minorité qui portent l'opprobre sur toute la profession : assemblée générale non convoquée ; appel de charges erronées ; manque de réactivité ; non suivi des travaux votés...

« **Tu connais un bon syndic ?!** »

Néanmoins, il serait critiquable de céder à la facilité en désignant comme bouc émissaire d'une copropriété défaillante le syndic professionnel. Ceux même qui sont au cœur du réacteur et les seuls concernés par le fonctionnement d'une copropriété, ce sont les copropriétaires et personne d'autre. Ce sont eux qui sont propriétaires de l'immeuble divisé en lots, ce sont eux qui doivent décider de l'avenir de leur copropriété. Eux et personne d'autre... Il en va ainsi de ce droit fondamental dont ils sont seuls titulaires : le droit de propriété. Cependant, ceux-ci semblent de plus en plus se désintéresser de la vie en copropriété et ils se distinguent par une désaffection aux assemblées générales, expliquant les abaissments majoritaires successifs et nécessaires pour éviter une paralysie mais au mépris du droit de propriété, inviolable, sacré et absolu. D'une manière plus globale, c'est même un désintérêt total pour la chose commune que l'on peut constater de la part des copropriétaires dans un contexte où, pourtant, des décisions cruciales pour l'avenir des copropriétés supposeraient leur implication. Et comme la nature a horreur du vide, c'est une opportunité pour les syndics d'étendre leur champ d'action et d'influence que le vote par correspondance a aggravé en permettant de faire voter des décisions importantes sans concertation propre à une assemblée.

En même temps, de quelle marge de manœuvre disposent les copropriétaires dont les charges ne cessent d'augmenter, les investissements en termes de rénovation explosent ! Peu importe ! La copropriété, ce sont les copropriétaires ! Et ces copropriétaires, à travers le syndicat des copropriétaires, doivent prendre conscience que l'avenir de leur lot, et de l'immeuble en général, est subordonné à l'exercice de leur droit de propriété. Il est urgent que les copropriétaires réinvestissent la copropriété et que les conseils syndicaux soient ceux qui gèrent l'immeuble en sollicitant les syndics. Pas l'inverse !

Quoi qu'il en soit, à la question « *Tu connais un bon syndic ?* », la réponse s'impose ! « *Oui, là où il y a un bon conseil syndical !* »

ÉDITO

Simplification, cohérence et logique



Denis Jacques,
Président de
l'UNPI 33 et 24

Les jours passent et la machine administrative continue à s'emballer, et à générer son lot de complexités, sources d'incohérences et d'incompréhensions. Sur les sujets abordés dans les éditoriaux parus depuis ce début d'année, tous illustrent bien cette folie :

- L'encadrement des loyers, basé sur une fausse croyance d'explosion des loyers, alors qu'ils baissent en Euros constants, est régi par un mécanisme incohérent issu d'une ignorance des statistiques et des probabilités de trop nombreux fonctionnaires et élus. S'y ajoutent des transformations éhontées du contenu des lois : ainsi les caractéristiques « *justifiant* » le complément de loyer deviennent sous leurs claviers des caractéristiques « *exceptionnelles* » !
- Le permis de louer, issu de la méconnaissance de la qualité des logements par ces mêmes personnes, est justifié par la croyance que les « voyous » se conformeraient aux démarches administratives requises ! Mais les marchands de sommeil rient bien, eux qui ne font pas de contrats de bail et encaissent les loyers en espèces, comme tous les bandits.
- L'amélioration de la performance énergétique des logements, phénomène purement physique, mais dont les fonc-

tionnaires croient qu'ils peuvent orienter en douce les choix des propriétaires en usant de paramètres incohérents. Ce qui aboutit à des résultats incompréhensibles, tels ces panneaux solaires dont l'énergie produite n'est prise en compte dans le DPE que pour le dixième de sa valeur annuelle ! Comment qualifier ce comportement ?

STOP

Les citoyens demandent de la simplification, mais aussi de la cohérence et de la logique. Les lois et règlements sont acceptés lorsqu'ils sont compris, ce qui passe inévitablement par des textes simples, cohérents et logiques.

C'est cela qu'il faut exiger ! Et cela passe inévitablement par une cure d'amaigrissement du corpus légal et du corps des fonctionnaires : nous y gagnerons tous, et nos finances ne s'en porteront que mieux.

Toute l'équipe de l'UNPI Bordeaux vous souhaite un printemps ensoleillé.

**Chambre des Propriétaires de Bordeaux,
Gironde et Dordogne – UNPI 33-24**
7 Cr de Gourgue, 33000 Bordeaux

LOI DE FINANCES

C'est parti !

Après quelques attermoissements liés à l'actualité politique, les réunions d'information relatives à la loi de Finances pour 2025 sont de nouveau programmées !

Rejoignez-nous (dans nos locaux ou en Visio) : Mardi 1^{er} avril à partir de 15h00 et jeudi 10 avril à 15h00 et à 18h30

Si vous le souhaitez, vous pouvez nous adresser vos questions en

amont à l'adresse suivante : aurore.giraud@unpi.fr, nous y répondons lors de ces interventions.

Par ailleurs, le carnet de rendez-vous d'aide à la déclaration de revenu est ouvert. Ne perdez pas de temps, les créneaux se remplissent très vite ! (prise de rendez-vous par téléphone uniquement au 05 56 52 57 07). ■



PATRIMOINE IMMOBILIER

Gros plan sur : L'Agence Immobilière à Vocation Sociale de l'Association Laïque Le PRADO

Faites quelque chose de bien avec votre bien !
Donnez un sens à votre patrimoine immobilier en Gironde et devenez « Propriétaire Solidaire » avec L'Agence Immobilière à Vocation Sociale de notre association.

L'AIVS : un acteur sérieux au service du droit au logement.

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale de l'Association Laïque Le PRADO est un acteur clé de la promotion du droit au logement. Notre association, forte de 1 500 salariés, porte des valeurs de solidarité et d'inclusion depuis plus de 50 ans, au bénéfice de tous les publics, en Gironde et dans les territoires limitrophes.

Adhérente à la Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement depuis 2016, l'AIVS ALPRADO bénéficie d'un label garantissant le respect d'un cahier des charges rigoureux et contrôlé annuellement. Forte de son agrément par l'État, notre équipe, composée de 8 salariées engagées, est reconnue pour son expertise en gestion locative et détient la carte professionnelle d'agent immobilier. Un modèle de gestion locative sécurisant pour vous.

En confiant votre bien à l'AIVS ALPRADO, vous bénéficiez d'un accompagnement personnalisé :

> une gestion professionnelle et de proximité : nous rédigeons les baux, réalisons les états des lieux, assurons les appels de loyer, restons en veille avec le locataire, encaissons les loyers et charges et répondons à vos questions, tout en vous informant des nouvelles réglementations importantes ;

> une garantie des loyers impayés : grâce à notre labellisation, des dispositifs gratuits sécurisent vos revenus locatifs ;

> une réduction fiscale avantageuse : vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôts allant jusqu'à 65 % ;

> une amélioration de votre bien : nous vous accompagnons dans l'amélioration de votre habitat pour le valoriser.

Créer un lien de confiance avec le locataire.

L'AIVS ALPRADO va au-delà des missions d'une agence immobilière classique : nos gestionnaires locatifs réalisent des visites régulières de votre bien pour assurer une gestion tranquille tout au long du bail.

En résumé, en contrepartie de frais de gestion réduits, confier son bien à l'AIVS ALPRADO, c'est conjuguer « *sérénité et engagement citoyen* ». Vous permettez ainsi à des familles de construire un projet d'insertion durable tout en valorisant votre patrimoine immobilier. Rejoignez un réseau engagé de près de 160 propriétaires et donnez un sens à votre patrimoine immobilier.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour en savoir plus sur nos services et nos avantages. ■



AIVS ALPRADO

Agence Immobilière à Vocation Sociale

77 avenue du château d'eau

33700 Mérignac

Téléphone : 07.86.90.80.00 – 05.57.22.75.80

Email : contact.aivs@alprado.fr

Site web : www.polelogement.alprado.fr

DIAG6
Diagnostic immobilier vente / location

Albert UTHURBURU

www.diag6.fr 08 09 71 92 71

APPARTEMENT - MAISON - VILLA - TERRAIN

ERP - GAZ - ÉLECTRICITÉ - AMIANTE - DPE
MESURAGE - TERMITES - PLOMB -
ASSAINISSEMENT COLLECTIF

DIAG6
Compilcoze INDAR Bât H, Rue François Coli, 33590 Blanquefort
albertuthurburu@diag6.fr

AQUITAINE SOLAIRE

Benoît TENÈZE
06 34 03 33 68

2 Allée du Champ de Course
33 320 EYSINES
teneze@aquitainesolaire.com

AUDIT BILAN DIAGNOSTICS

Benoît TENÈZE
Diagnostiqueur immobilier
06 13 08 47 93

2 Allée du Champ de Course
33320 EYSINES
auditbilan@gmail.com

Jean-Marie Vergès

SARL JMV MENUISERIE
Menuiserie intérieure et extérieure

Téléphone : 06.74.03.24.10
Mail : jvmmenuiserie@orange.fr
33 127 Martignas sur Jalle

Menuiserie extérieure Bois, Alu, PVC
Porte d'entrée
Volet roulant, volet bois
Menuiserie intérieure, bloc-porte, escalier,
Parquet flottant, parquet collé
Aménagement de cuisine, dressing, placard

Devis gratuit

Tél : 06 74 03 24 10
@ : jvmmenuiserie@orange.fr

BIENVENUE

WELLPHI: notre nouveau partenaire en Conseil et Gestion de Patrimoine

Après des années de collaboration, les chemins d'ALLIANZ et de l'UNPI 33-24 se séparent. Nous les remercions chaleureusement pour ces années de travail en commun et vous présentons aujourd'hui notre nouveau partenaire dans le domaine du conseil et de la gestion du patrimoine: WELLPHI

WELLPHI vous accompagne dans vos problématiques patrimoniales, juridiques et fiscales, notamment pour répondre aux objectifs suivants :

- > obtenir des revenus complémentaires ;
- > améliorer votre imposition IR / IFI / Succession, par plusieurs dispositions juridiques et fiscales ;
- > protéger votre conjoint et votre famille ;
- > acheter et gérer un bien immobilier : en direct ou en société ? Quelle imposition ? Quelle assurance emprunteur ? ;
- > donner voire vendre des biens immobiliers, financiers ou professionnels, à moindre coût fiscal ;
- > sélectionner une ou plusieurs enveloppes (assurance-vie, contrat de capitalisation, plan épargne retraite) pour gérer vos actifs financiers.



WELLPHI, par l'intermédiaire de Nicolas BERMIS, sera ravi de déployer son expertise en ingénierie patrimoniale et, en tant que courtier en assurance (plusieurs compagnies d'assurance sélectionnées) et conseiller en investissements financiers (plusieurs fonds de sociétés de gestion retenues) de déployer son offre financière.

Et évidemment, en tant que membre de l'association UNPI 33-24, un bilan patrimonial vous est offert !

Vous pourrez retrouver Monsieur Nicolas BERMIS, lors de permanences assurées dans nos locaux tous les premiers mardis du mois. N'hésitez pas à contacter le secrétariat pour vous inscrire.

Deux réunions d'information sont également prévues dans nos locaux, mardi 17 juin 2025 à 18h00 et mardi 14 octobre à 15h00.

Plus d'informations sur le site : <https://well-phi.com/>.

COPROPRIÉTÉ N'oubliez pas !

Avec l'entrée en vigueur de la loi Le Meur, les syndicats de copropriétaires doivent désormais mentionner de manière explicite dans leur règlement de copropriété, établi en assemblée générale, depuis le 21 novembre 2024, l'autorisation ou l'interdiction des locations de meublés touristiques (article 8-1-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Le vote doit alors se faire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix lorsque la modification du règlement de copropriété concerne l'interdiction de location des lots d'habitation autres que la résidence principale.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale. Dans ce cas, le vote doit se faire à l'unanimité.

De plus, tout copropriétaire autorisé doit informer, le syndic que son lot fait l'objet d'un enregistrement en tant que meublé de tourisme. Ce dispositif concerne également les résidences principales louées dans la limite temporelle légale.



Une fois informé, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale un point d'information relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété. ■

**JURISPRUDENCE****Copropriété: harmonie et esthétique sont des éléments de destination de l'immeuble nécessitant un vote à l'unanimité**

Cour d'appel de Paris, 29 juin 2016, n° 14/08980

Rappel des faits : deux copropriétaires contestent une résolution prise en assemblée générale demandant l'abattage de bouleaux dans le jardin de la copropriété et leur remplacement par des végétaux de haute tige, dont le choix des essences sera ultérieurement fait par le conseil syndical. Cette résolution a été prise à la majorité simple de l'article 24. Par jugement, le Tribunal de Grande Instance a annulé ladite résolution.

Le syndicat des copropriétaires demande alors à la Cour d'Appel de revenir sur l'annulation de la résolution litigieuse prononcée en première instance. Il estime en effet qu'un vote à l'unanimité ou à la majorité qualifiée de l'article 26 n'était pas nécessaire, et qu'un vote à la majorité simple de l'article 24 suffisait, s'agissant de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la sécurité physique des occupants.

La Cour d'Appel a jugé que contrairement à ce que soutenait le syndicat des copropriétaires, la résolution litigieuse qui prévoyait l'abattage des bouleaux du jardin et leur remplacement par des végétaux de haute tige, ne pouvait être considérée comme une simple opération d'entretien d'un espace vert dont le caractère commun n'était pas contesté.

Si l'abattage d'un arbre pour le remplacer par des végétaux de haute tige ne peut en soi être assimilé à une aliénation de partie commune, comme revendiqué par les demandeurs, cette opération ne peut non plus être considérée comme un simple aménagement des parties communes. En effet, il résulte des pièces produites que les arbres en cause étaient, selon la Direction des espaces



Copyright (c) 2023 Roy Harris/Shutterstock

verts et de l'environnement de la Mairie grevés d'une servitude d'Espace Vert Protégé. Il est également ressorti des éléments produits devant la Cour que par leur implantation, leur taille majestueuse, de l'agrément procuré, les arbres litigieux participaient à l'harmonie et à l'esthétique de l'immeuble qui sont clairement des éléments de sa destination.

En conséquence, la résolution litigieuse ne pouvait pas être valablement adoptée à la majorité de l'article 24 de loi du 10 juillet 1965 et requerrait un vote à l'unanimité des copropriétaires ainsi que l'avaient retenu les premiers juges. ■

AGENDA**Réunions d'informations**

> Mardi 1^{er} avril 2025 à 15h00: la loi de finances pour 2025
Après moults rebondissements, venez découvrir les nouveautés en matière de fiscalité immobilière. Animée par Aurore Giraud, Directrice de l'UNPI 33-24.

> Mardi 1^{er} avril 2025 à 17h30: les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE), tout savoir sur les aides financières à la rénovation énergétique sans conditions de ressources. Animée par Coline DELTREIL de Grand Sud Terre d'Économies d'Énergie (GSTEE).

> Jeudi 10 avril 2025 à 15h00 et à 18h30: la loi de finances pour 2025
Après moults rebondissements, venez découvrir les nouveautés en matière de fiscalité immobilière. Animée par Aurore Giraud, Directrice de l'UNPI 33-24.

> Jeudi 15 avril 2025 de 18h30 à 20h30: tout savoir sur la recharge de voitures électriques en copropriété, quels droits et quelles obligations? Quelles aides à la pose de dispositifs de recharge? Animée par AVERE France.

> Jeudi 17 avril 2025 à 18h30: présentation du dispositif BAIL RÉNOV. Animée par Jacques DUPAS et Denis JACQUES, administrateurs référents.

Si vous êtes bailleur et que vous souhaitez:

- obtenir des informations sur la transition énergétique;
- connaître vos droits et vos devoirs;
- en savoir plus sur la mise aux normes énergétiques de votre logement locatif. Cette réunion est faite pour vous! ■