

’ AU CŒUR DE L’ACTU IMMOBILIÈRE

33·24



ÉDITO

Encadrement des loyers :
nous userons de
tous les recours

P.03

DOSSIER

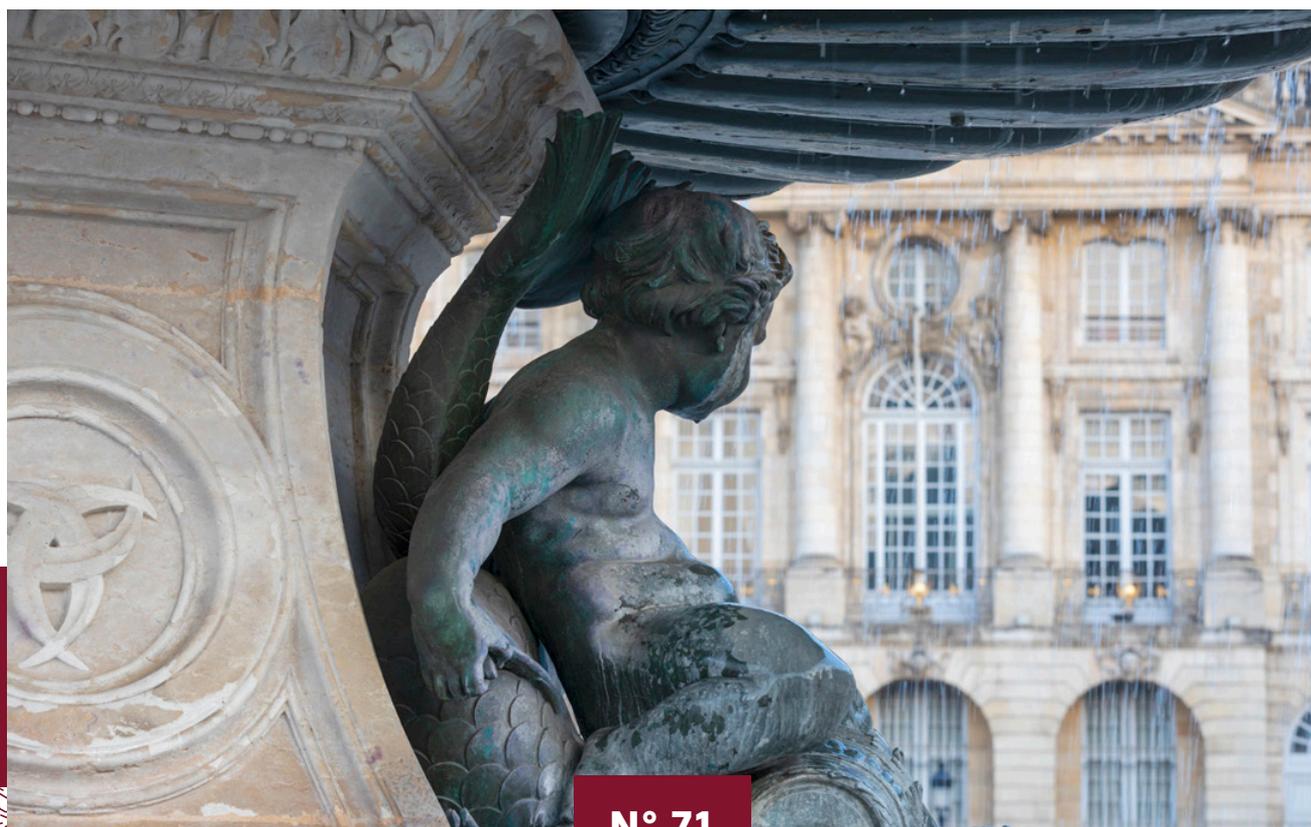
Les écueils à éviter
en matière de copropriété
et vente/achat immobiliers

P.04

PARRAINAGE

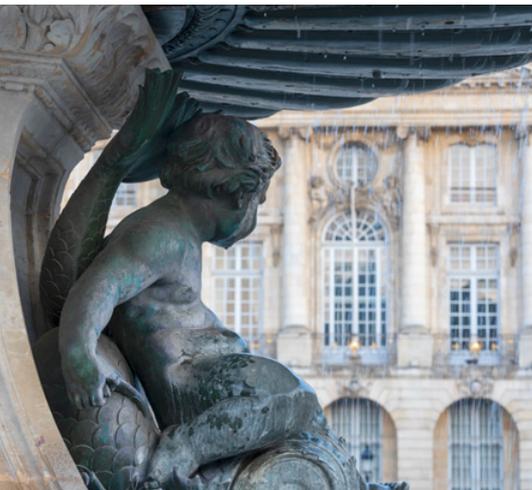
Bulletin d'adhésion
parrainage

P.08



N° 71
JUILLET - AOÛT
- SEPTEMBRE
2023

Sommaire



03

ÉDITO

Encadrement des loyers : nous userons de tous les recours !

04

DOSSIER

Les écueils à éviter en matière de copropriété et vente/achat immobiliers

08

BULLETIN PARAINAGE

Bulletin d'adhésion 2023

10

PARTENAIRE

Propriété privée rurale

11

NOS ANNONCEURS

12

CALENDRIER DES ÉCOLES



FERMETURE ESTIVALE

La Chambre des Propriétaires sera fermée du **lundi 31 juillet 2023** au **vendredi 18 août 2023**. La reprise des consultations aura lieu le **lundi 21 août 2023 à partir de 13h**.

RETRAITE D'ELISABETH DUCHER

C'est avec une grande émotion que nous disons au revoir à Elisabeth Ducher qui après des années de bons et loyaux services prend une retraite bien méritée.

Nous regretterons sa gentillesse, sa compétence, sa droiture, ses réunions fiscales inimitables et ses petits chats sur les diaporamas !

Bonne retraite Elisabeth et merci pour tout ce que vous avez fait et apporté à la Chambre des Propriétaires qui ne sera plus tout à fait la même sans vous.



CSPI 33-24 - 7, cours de Gourgue - 33000 Bordeaux - Tél : 05 56 52 57 07 - email : contact@cspi33.org

Directeur de la publication : Denis JACQUES • Directeur de la rédaction : Nicolas LANTERI

Informations complémentaires : Aurore Giraud • Mise en page et impression: PECl - Imprimerie Messages - Toulouse

Commission paritaire : 0924 T 94962

Supplément trimestriel au numéro 143 juillet / août 2023 de l'Actu Immobilière et vous!

Dossier

**VOUS L'ATTENDIEZ
AVEC IMPATIENCE,
LE VOILÀ !
L'ÉTÉ ? NON...**

**Avant de retrouver les plages
et le sable fin, voici le tant at-
tendu deuxième chapitre du
guide des fausses bonnes idées
en matière d'immobilier.**

**Enfilez vos lunettes de soleil
et c'est parti pour les écueils
à éviter en matière de copro-
priété et de transaction im-
mobilière !**

COPROPRIÉTÉ



LES ÉCUEILS A ÉVITER EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ ET VENTE/ACHAT IMMOBILIERS

Les propriétaires le savent bien, la vie en copropriété est loin d'être un long fleuve tranquille. Des méandres aux bancs de sable, les risques d'échouage guettent même les plus volontaires et impliqués des copropriétaires. Embarquons donc pour un tour d'horizon des fausses bonnes idées en matière de copropriété.

CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical est un organe vital de la copropriété. Il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic. D'où l'importance de bien choisir ses membres... Mais attention tout le monde ne peut pas faire partie du conseil syndical !

Petit rappel :

Les membres sont élus à la majorité absolue lors de l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés aux conditions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le conseil syndical peut élire son président parmi ses membres, selon les règles fixées par le règlement de copropriété ou à défaut à la majorité des membres.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Mais qu'en est-il si deux époux souhaitent être membres du conseil syndical, ou encore l'usufruitier et le nu-proprétaire ?

Une réponse ministérielle en date du 27 janvier 2009 est venue préciser l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Ledit article « ne permet donc de désigner au conseil syndical que des copropriétaires et il est admis que lorsque deux conjoints sont chacun propriétaire d'un lot dans l'immeuble, ils peuvent l'un et l'autre poser leur candidature au conseil syndical.

Par contre, lorsqu'ils sont propriétaires en indivision d'un ou plusieurs lots, seul un des conjoints peut être candidat au conseil syndical. »

Ainsi, si deux époux sont ensemble propriétaires d'un lot de copropriété, seul l'un d'entre eux pourra siéger au conseil syndical. Si seul l'un des époux est propriétaire, le second époux peut siéger au conseil syndical seulement s'il a reçu un mandat exprès de la part de son conjoint. Si le copropriétaire révoque le mandat donné à son conjoint, celui-ci devra se démettre de ses fonctions. A contrario si les deux époux sont propriétaires en nom propre d'au moins un lot de copropriété, chacun peut se présenter à l'élection des membres du conseil syndical.

Lorsqu'un lot est en indivision, n'importe lequel des indivisaires peut être désigné comme membre du conseil syndical. Un arrêt de la Cour d'Appel (CA Paris 23^e ch. A du 24 juin 1998) a en effet entériné que la qualité de copropriétaire indivis d'un lot de copropriété confère celle de copropriétaire et emporte donc éligibilité au conseil syndical. Il ne pourra cependant n'y avoir qu'un copropriétaire indivis candidat. Idem pour les SCI.

Pour un lot dont la propriété est démembrée entre un usufruitier et un nu-proprétaire, l'un

ou l'autre peut être désigné conseiller syndical.

Lorsque le copropriétaire est une personne mineure ou un majeur bénéficiant d'une mesure de protection (tutelle, curatelle...), son représentant légal peut être élu au conseil. Il en va de même pour une personne morale copropriétaire. Dans ce cas, c'est son représentant légal qui siègera en son nom.

Il convient également de retenir que tous les membres du conseil syndical se présentent bénévolement. Ils ne peuvent donc pas recevoir une quelconque rémunération pour leurs fonctions exercées. Cependant ils pourront se faire rembourser les frais liés à leur fonction sur présentation des justificatifs et après accord de la copropriété.

LA QUESTION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Dans les petites copropriétés se posent souvent la question du type de syndic à choisir : un syndic professionnel mais avec le coût qui en découle ou un syndic non professionnel. Ce dernier doit **impérativement être copropriétaire d'un ou de plusieurs lots ou fractions de lots, excluant de fait les personnes qui ne seraient pas propriétaires dans la copropriété.**

Que se passe-t-il si le syndic non professionnel perd sa qualité de copropriétaire, par exemple s'il vend son lot ? Dans ce cas, le mandat viendra à expiration au terme d'un délai de 3 mois suivant l'évènement. Dans ce délai, le syndic non professionnel doit convoquer une assemblée générale et inscrire à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Syndic non professionnel ne veut pas dire mission « amoindrie ». Le syndic non professionnel se doit d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat, il

ne peut en aucun cas utiliser un compte à son nom quand bien même celui-ci serait uniquement destiné à la gestion de la copropriété. Il est facile d'imaginer les abus qui pourraient en découler...

S'il n'est pas tenu d'avoir une carte professionnelle ni de présenter une garantie financière ou une assurance de responsabilité civile, il est toutefois vivement recommandé au syndic non professionnel de souscrire cette assurance, sa responsabilité civile et pénale pouvant être engagée au même titre qu'un professionnel.

Se pose également souvent la question de la rémunération du syndic non professionnel, qualifié souvent à tort de syndic bénévole. Depuis l'ordonnance n°2019-1101 dite ordonnance ELAN du 30 octobre 2019, il n'existe plus que deux types de syndic : les « professionnels » et les « non professionnels ». Cette expression recouvre plusieurs notions, notamment celle de syndic non professionnel stricto sensu, mais également celle de syndic bénévole et celle de syndic coopératif.

Si l'on se plonge dans l'étymologie de ces termes, bénévole indique que la mission de syndic est exercée à titre gracieux et coopératif qu'elle est exercée par un groupe de copropriétaires.

Le syndic non professionnel quant à lui, peut ne pas exercer sa mission à titre gracieux, tel que prévu par l'article 8 du contrat type de syndic consacré au « défraiement et rémunération du syndic non professionnel »

Qu'entend-on exactement par défraiement ? Il s'agit du remboursement des frais engagés par le syndic non professionnel. Pour être remboursés, ces frais doivent être nécessaires à l'exercice de sa mission et justifiés. À défaut, ils ne pourront pas faire l'objet d'une prise en charge par la copropriété.

L'article 8 du contrat type de syndic dispose également qu'une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété peut être votée par l'Assemblée Générale à la majorité de l'article 24 que celle-ci devra s'appuyer sur un contrat détaillé conforme au modèle type (art.18-IA de la loi du 10 juillet 1965). Il est important de noter également qu'en cas de mise en cause de la responsabilité du syndic non professionnel pour faute, celle-ci sera appréciée moins rigoureusement par le juge lorsque le syndic non professionnel n'a pas reçu de rémunération (art.1992 du Code Civil).

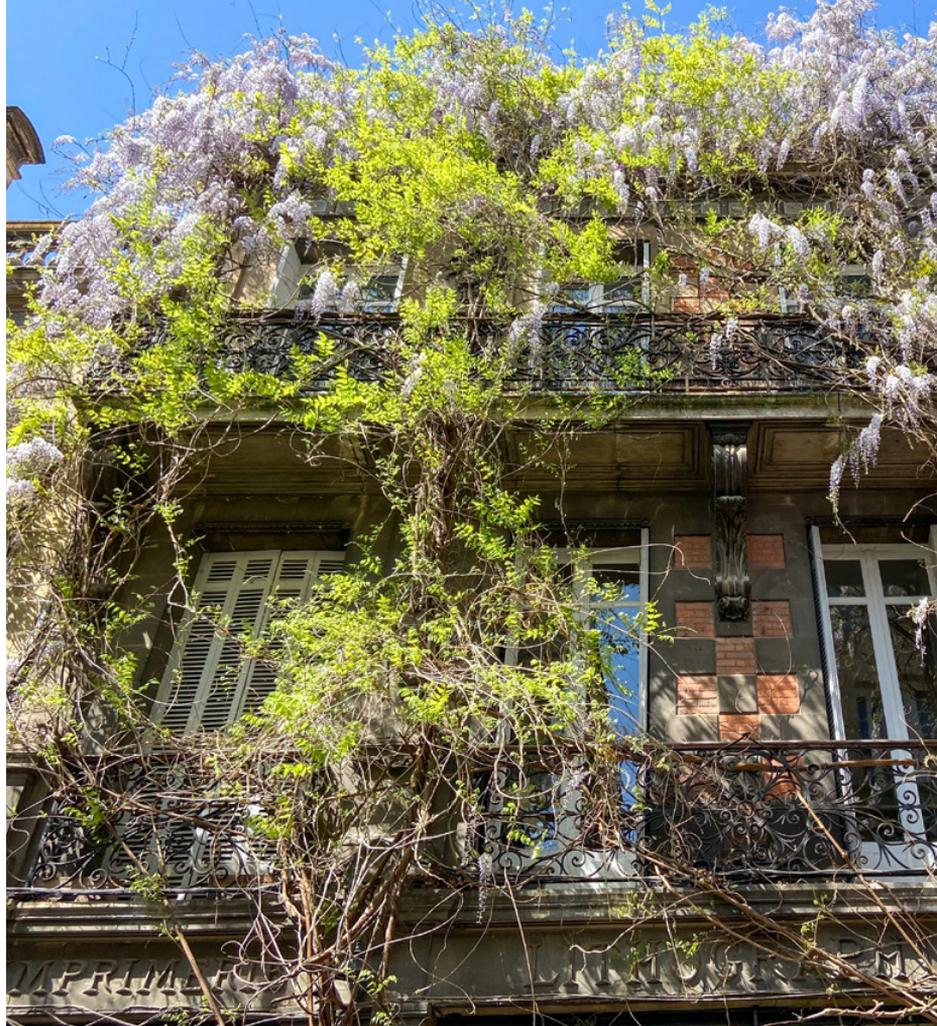
Enfin, si vous êtes syndic non professionnel et que vous percevez une rémunération, n'oubliez pas que celle-ci est imposable au titre des bénéfices non commerciaux.

VENTE / ACHAT IMMOBILIER

Autre grand moment de la vie du propriétaire immobilier : l'achat ou la vente d'un bien. Source de stress pour certains, habitude pour d'autres, il n'en demeure pas moins que le passage chez le notaire reste un moment qu'il convient de préparer au mieux pour éviter d'éventuelles déconvenues par la suite.

L'achat immobilier peut revêtir un enjeu patrimonial avec en filigrane l'idée d'une transmission anticipée. Beaucoup se tournent alors vers la possibilité d'achat en démembrement : usufruit pour les parents, nue-propriété pour le / les enfants. Au décès des usufruitiers, les nus-propriétaires seront pleinement propriétaires sans avoir de droits de succession à payer sur les biens démembres.

Solution idéale me direz-vous ? A ceci près que si vous ne souhaitez pas être redressé par l'administration fiscale il faut que les nus-pro-



priétaires financent réellement l'achat de leur nue-propriété. Cela est naturellement envisageable mais n'est pas forcément adapté à toutes les familles où les enfants auront peut-être d'autres priorités à l'instant T que de financer un nouvel achat immobilier. Vous pouvez néanmoins et en toute légalité procéder à une donation de somme d'argent (si cela n'a pas déjà été fait les 15 dernières années) exonérée de droits telle que prévue par les articles 790 et 757 du Code général des Impôts). Avec les sommes perçues, le futur nu-propriétaire pourra participer à l'achat en démembrement sans risquer un redressement.

Vous envisagez de vendre un bien objet d'un dispositif de défiscalisation ? Attention à bien vérifier que votre engagement s'est éteint. En effet, la contrepartie de l'avantage

fiscal octroyé repose sur le respect par l'investisseur d'un engagement de location dont la durée varie en fonction de chaque dispositif.

Si vous vendez votre bien avant le terme de votre engagement de location, le dispositif fiscal sera remis en cause dans son intégralité et les réductions d'impôts imputées ou les amortissements déduits seront alors repris par l'administration fiscale....

Il existe cependant quelques exceptions. En effet, aucune reprise ne sera pratiquée si la vente intervient à la suite

- ▶ d'une invalidité du contribuable ou de son conjoint selon critères défini par le code de la sécurité sociale
- ▶ d'un licenciement du contribuable ou de son conjoint (hors rupture conventionnelle)



► du décès du contribuable ou de son conjoint.

Attention donc avant de passer chez le notaire de bien vérifier ces points, un oubli risquerait de vous coûter cher...

D'autres comportements sont également à proscrire dans le cadre de la vente d'un bien immobilier. L'oubli (volontaire ou non) de délivrance du congé pour vendre au locataire et la notification de son droit de préemption peuvent être des éléments qui viendront ralentir voire annuler complètement la transaction en cours. Ainsi il est important de préciser au notaire ou à l'agence, lorsque le bien destiné à la

vente est occupé en vertu d'un bail non meublé, que le locataire en place dispose d'un droit de préemption et qu'il convient de le lui notifier afin que ce dernier puisse faire valoir ses droits.

La sanction applicable par le juge est la nullité de la vente. Cependant le locataire ne pourra pas se prévaloir d'un droit de substitution, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas exiger que la vente se fasse à son profit. L'action en nullité d'une vente consentie au mépris de son droit de préemption est réservée au seul preneur et doit être intentée, à peine de forclusion, dans le délai de six mois à compter de la connaissance de la date de la vente.

Lors de la signature d'un mandat avec une agence, veillez à identifier vos engagements.

En effet, un mandat exclusif vous verra privé de tous moyens de vendre le bien par vous-même. Seule l'agence mandatée pourra mettre le bien en vente. Un mandat semi-exclusif, vous laissera cette opportunité, mais ne permettra pas l'intervention d'une autre agence. Enfin le mandat simple vous laissera la possibilité de passer par une ou plusieurs autres agences ou de tenter l'aventure vous-même. Sachez qu'en cas de contournement du mandat de l'agence, celle-ci peut se retourner contre vous et vous réclamez des dommages et intérêts, souvent le montant de la commission ainsi écartée par la partie transgressive.

Enfin, avant de franchir les portes de l'étude de votre notaire, vérifiez que vous êtes en possession de tous les éléments nécessaires au bon déroulement de votre dossier

(titre de propriété et origine de propriété trentenaire, dossier de diagnostics techniques en cours de validité, identités et pouvoirs de tous les indivisaires et leur quote-part le cas échéant, documents administratifs relatifs aux travaux, à leur achèvement et aux garanties et assurances des artisans...).

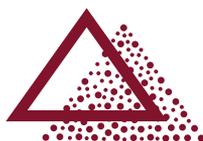


À RETENIR

Il existe moult embuches dans la vie d'un propriétaire immobilier.

Parfois il nous saute aux yeux que la voie que nous envisageons de prendre n'est pas forcément la plus juridiquement pertinente... Cependant, notre esprit peut être troublé par des informations divergentes, les avis de proches ou les informations sorties de leur contexte. Cet article ne reprend que quelques fausses bonnes idées, il en existe de quoi remplir encore des pages et des pages. Pour éviter de vous faire sombrer à la lecture de nombreux chapitres supplémentaires, je vous invite à venir nous voir en consultation où nous aurons le loisir dans le quart d'heure imparti d'évoquer ces points avec vous.

En attendant, toute l'équipe de la Chambre des Propriétaires vous souhaite un bel été!



LE PARRAINAGE UNPI 33 MODE D'EMPLOI DESTINÉ AU PARRAIN - 2023

Vous souhaitez parrainer un de vos proches, amis, membre de votre famille, et le faire bénéficier de l'aide de la Chambre des Propriétaires et Copropriétaires de Bordeaux et de Gironde et Dordogne - CSPI 33-24, c'est très simple, il suffit de :

- * remplir le bulletin du recto, avec votre filleul, en précisant bien votre nom dans la case « Nom du Parrain » en haut à droite,
- * joindre le chèque de votre filleul, ou autre forme de règlement, et vous envoyez ou déposez le tout à la Chambre des Propriétaires.

VOUS BÉNÉFICIEREZ TOUS LES DEUX DE TROIS AVANTAGES :

► pour votre filleul :

- * Gratuité du droit d'entrée : soit une économie immédiate de 80 €,
- * Réduction de 80% sur une formation de son choix parmi les 6 formations* proposées par la CSPI 33
- * Réduction de 25% sur sa première commande de formulaire de gestion locative (formulaires de contrat de bail, formulaire d'état des lieux, carnet de quittances, etc..)

► pour vous, le parrain :

- * Bon de réduction de 33% pour le renouvellement de votre cotisation, soit une économie de 29 € pour un renouvellement en 2023,
- * Réduction de 80% sur une formation de votre choix parmi les 6 formations proposées par la CSPI 33,
- * Réduction de 25% sur votre prochaine commande de formulaire de gestion locative (formulaires de contrat de bail, formulaire d'état des lieux, carnet de quittances, etc..)

Vous recevrez tous les deux vos différents bons de réductions dans les 8 jours suivant la réception du bulletin d'adhésion du filleul.

- * Les 6 formations sont : l'école du bailleur de logement, l'école du bailleur commercial, l'école de l'investisseur immobilier, l'école du copropriétaire, l'école du conseiller syndical, l'école du syndic bénévole. Chaque formation dure 2 ou 4 heures et coûte 75 € au tarif habituel, soit 15 € après réduction de 80 %.

Partenaire

VOUS ÊTES ÉGALEMENT PROPRIÉTAIRE DE TERRES AGRICOLES DONNÉES EN FERMAGE ?

Adhérez au Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale de la Gironde (SDPPR 33)

Le SDPPR 33 assure trois missions principales :

- ▶ Vous renseigne et vous assiste dans la gestion de votre patrimoine foncier : un notaire honoraire et spécialiste de droit rural vous reçoit sur rendez-vous les jeudis matin, de 9h30 à 12h00 à la Chambre des Propriétaires, 7 cours de Gourgue à Bordeaux.
- ▶ **Vous informe** : avec la revue bimestrielle « *La propriété Privée Rurale* », incluse dans l'adhésion annuelle au syndicat), et avec des réunions d'informations trimestrielles
- ▶ **Vous représente** : dans les différentes commissions départementales relatives aux biens ruraux (CDPENAF, CLAF, CDOA, CCBP).



Département de la GIRONDE



APPEL COTISATION 2023

Nom , Prénom :

Adresse :

Code postal : Commune

Téléphone : Adresse email

L'adhésion annuelle au syndicat : **116 €uros** (inclus l'abonnement annuel à la revue « La Propriété Privée Rurale »)

En retour de votre règlement, une attestation d'adhésion vous sera envoyée. Elle vaudra justificatif de charge déductible de vos revenus locatifs

Date

Signature

Cet appel à cotisation est à renvoyer, avec votre règlement par chèque, à l'adresse suivante :

PPR 33 S/C CSPI 33-24 - 7 COURS DE GOURGUE - 33000 BORDEAUX

**Vous pouvez également régler par virement :
RIB : SDPPR : FR76 1330 6000 1300 0761 3544 394 (Crédit Agricole cours Verdun à Bordeaux).**

La cotisation donne accès :

- à la consultations du gratuite du service juridique à Bordeaux (le jeudi matin sur rendez-vous) (juriste spécialisé en droit rural)
- aux informations du SDPPR33
- à un tarif préférentiel pour l'abonnement annuel de la revue juridique « La Propriété Privée Rurale »
- à une réduction fiscale, soit sur vos revenus fonciers (ligne 221), soit sur vos impôts sur le revenu.

En vous remerciant très sincèrement par avance,

Le trésorier, Nicolas BUSSY

Propriété Privée Rurale
Chambre des Propriétaires de Bordeaux – 7 Cours de Gourgue - 33000 Bordeaux
Tél : 05 56 52 57 07 - President@cspi33.org

Nos annonceurs



AUDIT BILAN[®]
DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
VENTE & LOCATION

Tarif spécial adhérents

Benoit TENEZE Mobile: 06 13 08 47 93

2 allée du Champ de Course 33320 Eysines - auditbilan@gmail.com



SARL JMV MENUISERIE

Menuiserie intérieure et extérieure

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



J.F. Roquelaure

Architecte D.P.L.G
72 avenue de la République
33200 Bordeaux Caudéran
Tél.: 05 56 42 25 65
Fax : 05 56 42 38 32
jf@roquelaure.com

Cabinet d'architecte
J.F. Roquelaure



DIAG 6
Diagnostics immobiliers vente / location

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - VENTE OU LOCATION - SUR TOUTE LA GIRONDE

TARIF SPÉCIAL ADHÉRENT UNPI 33

Nos valeurs : Réactivité Professionnalisme et Satisfaction client

Votre contact : Albert UTHURBURU

Mob: 0609719271 albert.uthurburu@diag6.fr www.diag6.fr



UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE DE NOS EXPERTS EN PATRIMOINE

Nos Conseillers Allianz Expertise et Conseil sont là pour vous accompagner dans l'élaboration d'une stratégie globale de la construction jusqu' à la transmission de votre patrimoine, qu'il soit immobilier ou financier.

Nos missions : protection de la famille et du conjoint/ préparation à la retraite/ optimisation de la fiscalité, du patrimoine, des revenus et de la succession / préparation à la transmission/ création de revenus complémentaires.

En tant que membre de l'UNPI nous vous offrons votre bilan patrimonial personnalisé.

Nos prochaines permanences de 14h à 17h au 7 cours de Gourgue 33000 Bordeaux ;

<i>Mardi 12 septembre</i>	<i>Mardi 31 octobre</i>
<i>Mardi 26 septembre</i>	<i>Mardi 14 novembre</i>
<i>Mardi 3 octobre</i>	<i>Mardi 28 novembre</i>
<i>Mardi 17 octobre</i>	<i>Mardi 12 décembre</i>

de 14H à 17H sur rendez-vous à prendre au 05 56 52 57 07

Un bilan patrimonial sera offert !

Nous restons à votre disposition à tout moment au 0765249379 ou par mail: caroline.wolff_2@allianz.fr

Votre équipe Allianz

Calendrier

des écoles du troisième trimestre 2023

DANS LES LOCAUX DE LA CSPI 33-24
S'inscrire auprès du secrétariat

Formation

ÉCOLE DU BAILLEUR DE LOGEMENT

Les 10 et 17 octobre 2023 de 9h30 à 12h

Programme disponible
sur internet et/ou demande par courriel

FORUM IMMOBILIER PARTENAIRES

Le 29 septembre 2023 de 12H à 18h
au Château Méjean

Réunions d'information

ENCADREMENT DES LOYERS : LE POINT SUR NOS ACTIONS

Le mardi 26 septembre 2023 à 15h

LES MISSIONS DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

Le jeudi 5 octobre 2023 de 10h à 12h
Avec Jean Cazenave, Mélissa Cornu
et Yohan Rioult géomètres-experts

Bornages, plans de l'existant, relevé
architectural, règlement de copropriété,
état descriptif de division, détection
de réseaux, etc.



Site internet :
www.propriete-rurale.com

Contact en Gironde :
sdpr33@gmail.com

LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

AIDE LES PROPRIÉTAIRES RURAUX
À DÉFENDRE LEURS DROITS,
À TRANSMETTRE LEUR PATRIMOINE...

