

AU CŒUR DE L'ACTU IMMOBILIÈRE

33-24

Bulletin d'information de la Chambre des Propriétaires et Copropriétaires
de Bordeaux, de la Gironde et de la Dordogne

Supplément au n° 132 de L'ACTU IMMOBILIÈRE ET VOUS !



3

DOSSIER

LES MODES ALTERNATIFS DE
RÈGLEMENT DES CONFLITS

6

ÉCLAIRAGE

POINT SUR L'AMORTISSEMENT
D'UN BIEN DÉMEMBRÉ DONNÉ
EN LOCATION MEUBLÉE



SOMMAIRE

Juillet-Août-Septembre 2022



ÉDITO 2

DOSSIER 3

Les modes alternatifs de règlement des conflits (MARC)

ÉCLAIRAGE 6

Point sur l'amortissement d'un bien démembré donné en location meublée

CALENDRIER DES REUNIONS D'INFORMATIONS 7

CALENDRIER DES ÉCOLES 8

CONGÉS D'ÉTÉ

Les bureaux de la
CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES DE BORDEAUX,
DE LA GIRONDE ET DE LA DORDOGNE
UNPI 33-24 seront fermés
du lundi 1 août au vendredi 19 août 2022.
Réouverture le lundi 22 août 2022
à 13 heures.

Editorial

Encadrement des loyers : des solutions existent !



Les loyers des logements seraient élevés à Bordeaux, et augmenteraient beaucoup !

Comme les bailleurs le savent bien, la réalité est bien différente : avec des niveaux médians inférieurs au tiers des revenus des ménages, les loyers restent accessibles, comme ils l'ont toujours été ; de plus, et contrairement aux affirmations des politiques triturant les statistiques afin de produire des arguments allant dans le sens d'une prétendue augmentation des loyers, ceux-ci augmentent moins que l'inflation car depuis l'été 2012 il ne peuvent pas augmenter au-delà de l'IRL en zone tendue, même lors d'un changement de locataires, sauf en de rares cas particuliers. En effet l'IRL est inférieur à l'inflation, car il est calculé par l'INSEE sur la base de l'inflation hors tabac et hors loyers.

Malgré cela, la mise en place de l'encadrement des loyers, dans la seule ville de Bordeaux, sera bientôt effective : l'arrêté définissant le montant des loyers de référence sera publié ou en passe de l'être lorsque vous lirez ces lignes. Notre second recours en Conseil d'état n'a toujours pas été examiné.

Conçu avec un modèle erroné, le loyer au m², le loyer de référence fera apparaître comme chers les loyers des logements de petites surfaces, de moins de 20 m² et inférieurs à 500 €/mois hors charges, alors que des logements comprenant une pièce et d'une surface totale de 30 m² pourront atteindre 600 €/mois hors charges, voire les dépasser selon les cas, en restant inférieurs au loyer de référence majoré ! Dans ce cas particulier des logements d'une seule pièce, ne distinguant pas les studios et les T1, ce sont 25% des logements qui dépasseront le loyer de référence majoré du fait de ces erreurs de conception du modèle ! Dans ce cas particulier des logements d'une seule pièce, souvent loués à des étudiants, il existe peu de solutions pour maintenir un loyer correct, complétant souvent la retraite trop faible d'un artisan, d'un commerçant, ou de toutes les professions non salariées.

Pour les logements de deux pièces et plus, la part des logements dont le loyer dépasse le loyer de référence majoré est faible, de l'ordre de 10%, et le plus souvent ces loyers sont justifiés, et il sera possible de déroger à ce loyer plafond par un complément de loyer.

Quelle que soit votre situation, si votre logement locatif est situé à Bordeaux ville, et s'il dépasse le loyer de référence majoré, n'hésitez pas à nous consulter afin de définir la solution la plus adaptée.

Toute l'équipe de l'UNPI 33/24, salariées, bénévoles, administrateurs et moi-même vous souhaitons un très bel été.

Denis JACQUES
Président UNPI 33-24
Président URPI Nouvelle AQUITAINE



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

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

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

Informations complémentaires : Elisabeth DUCHER • Mise en page : PECL - Imprimerie Ménard - 31670 Labège •

Maquette : Didier Mellard • Impression : Imprimerie Messages - 111 rue Nicolas Vauquelin - 31100 Toulouse

LE DOSSIER

Les modes alternatifs de règlement des conflits (MARC)

Le législateur, dans sa grande sagesse, a constaté que bien souvent les litiges entre propriétaires et locataires, consommateurs et fournisseurs, etc... pouvaient être réglés sans avoir à recourir à une procédure traditionnelle et, de ce fait, ne pas encombrer les tribunaux ou, du moins, de permettre la limitation des dossiers judiciaires.

Le législateur a fait sien ce dicton « *un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès* » et, fort de cette constatation, a élaboré au fil des ans d'autres Modes Alternatifs de Règlement des Conflits (MARC).

La finalité de la création de ces MARC est de permettre d'aboutir à la résolution d'un conflit ou de tenter d'aboutir à une telle résolution, avec l'aide d'une tierce personne.

Il y a différents MARC : la conciliation, la médiation, l'arbitrage et la négociation.

La conciliation et la médiation vont être vues dans le présent article.

La résolution d'un litige peut être faite soit lors d'une conciliation, soit lors d'une médiation.

La conciliation et la médiation peuvent être conventionnelles ou judiciaires.

I - LES TEXTES

Avant de poursuivre, posons les textes applicables.

• ARTICLE 21 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE

Il entre dans la mission du juge de concilier les parties.

• ARTICLE 1528 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE

Les parties à un différend peuvent, à leur initiative et dans les conditions prévues par le présent livre, tenter de le résoudre de façon amiable avec l'assistance d'un médiateur, d'un conciliateur de justice ou, dans le cadre d'une procédure participative, de leurs avocats.

• ARTICLE 1530 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE

La médiation et la conciliation conventionnelles régies par le présent titre s'entendent, en application des articles 21 et 21-2 de la loi du 8 février 1995 susmentionnée, de tout processus structuré, par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord, en dehors de toute procédure judiciaire en vue de la résolution amiable de leurs différends, avec l'aide d'un tiers choisi par elles qui accomplit sa mission avec impartialité, compétence et diligence.

• ARTICLE 4 DE LA LOI DU 18 NOVEMBRE 2016 (loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle)

Le recours à la conciliation pour résoudre un litige est facultatif sauf application de l'article 4 alinéa 1 de la loi du 18 novembre 2016 qui dispose :

Lorsque la demande tend au paiement d'une somme n'excédant pas un certain montant ou est relative à un conflit de voisinage ou à un trouble anormal de voisinage, la saisine du tribunal judiciaire doit, à peine d'irrecevabilité que le juge*



peut prononcer d'office, être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation, telle que définie à l'article 21 de la loi n° 95-125 du 8 février 1995 relative à l'organisation des juridictions et à la procédure civile, pénale et administrative, ou d'une tentative de procédure participative, sauf :

- 1° *Si l'une des parties au moins sollicite l'homologation d'un accord ;*
- 2° *Lorsque l'exercice d'un recours préalable est imposé auprès de l'auteur de la décision ;*
- 3° *Si l'absence de recours à l'un des modes de résolution amiable mentionnés au premier alinéa est justifiée par un motif légitime, notamment l'indisponibilité de conciliateurs de justice dans un délai raisonnable ;*
- 4° *Si le juge ou l'autorité administrative doit, en application d'une disposition particulière, procéder à une tentative préalable de conciliation ;*
- 5° *Si le créancier a vainement engagé une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances.*

*(NDLR : montant inférieur à 5 000 €).

II - LA CONCILIATION

La conciliation peut être amiable ou judiciaire.

La conciliation est gratuite.

Une conciliation, qu'elle soit volontaire ou imposée par la loi, est une tentative préalable à la résolution d'un litige.

Comment agir ?

Trois situations peuvent se présenter :

Tentative de conciliation « seul »

Vous pouvez tout à fait, seul, tenter une négociation directe avec votre adversaire.

Cette façon de procéder intervient avant toute saisine d'une juridiction et permet d'éviter toute procédure judiciaire.

N'est-ce pas l'idéal ?

Si vous ne souhaitez pas vous lancer seul dans l'aventure de la conciliation, le recours à un conciliateur de justice est alors inévitable.

Demande de désignation d'un conciliateur de justice

Les parties demandent au juge de désigner un conciliateur de justice et de définir sa mission.

Le conciliateur de justice est un tiers qui intervient dans le règlement du litige qui oppose deux parties et les entend avant de leur proposer une solution de résolution amiable de leur litige.

Afin d'obtenir l'aide d'un conciliateur de justice, vous devez vous adresser au greffe du tribunal judiciaire du lieu du préjudice, du lieu du domicile ou du siège social de la partie adverse ou au lieu d'exécution du contrat. Votre demande doit être formulée par écrit.

C'est l'ultime rempart avant d'engager une procédure judiciaire et c'est une étape obligatoire dans certains cas (article 4 de la loi du 18 novembre 2016 cf. supra).

Le conciliateur de justice est un auxiliaire de justice bénévole.

C'est un tiers assermenté.

Le conciliateur de justice dépend d'une autorité de tutelle (judiciaire ou administrative).

Cette fonction a été instituée par le décret n° 2018-931 du 29 octobre 2018.

L'article 1 de ce décret dispose :

Il est institué des conciliateurs de justice qui ont pour mission de rechercher le règlement amiable d'un différend dans les conditions et selon les modalités prévues au code de procédure civile.

Les fonctions de conciliateur de justice sont exercées à titre bénévole.

Les conciliateurs de justice bénéficient d'une indemnité forfaitaire destinée à couvrir les menues dépenses de secrétariat, de matériels informatiques et de télécommunications, de documentation et d'affranchissement qu'ils exposent dans l'exercice de leurs fonctions. Cette indemnité est versée trimestriellement. Un arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre chargé du budget en fixe le montant. Le premier président de la cour d'appel et le procureur général près ladite cour peuvent autoriser, sur justificatifs, un dépassement de cette indemnité dans la limite fixée par ledit arrêté.

Le conciliateur de justice est à votre écoute.

Il vous propose les différentes solutions qui s'offrent à vous pour mettre fin au différend.

Il peut vous aiguiller quant à la solution à retenir pour mettre fin au litige voire vous l'imposer.

Etant désigné par le juge, il doit lui rendre compte de sa mission.

Intervention du juge

Les parties peuvent aussi laisser le juge les concilier puisque cela entre dans sa mission (article 21 du code de procédure civile cf. supra).

Nota bene : Que la conciliation soit amiable ou judiciaire, votre dossier doit être recevable c'est-à-dire que tout doit être argumenté et les faits reprochés doivent être avérés.

Que se passe-t-il à l'issue de la tentative de conciliation amiable ?

- Si un accord amiable intervient, il met fin au litige. Les parties peuvent demander au juge d'homologuer cet accord. De même elles peuvent correspondre par écrit pour entériner cet accord. Dans les deux cas, l'accord amiable aura force exécutoire.
- Si le désaccord perdure le juge compétent en la matière peut être saisi par le demandeur.

Alors que le conciliateur de justice propose ou impose des solutions, le médiateur quant à lui aide les parties à trouver elles-mêmes des solutions.

Le recours à la médiation est impossible dans les domaines qui touchent à l'ordre public.

La médiation peut vous permettre de résoudre des conflits tels que conflits de voisinage, recouvrement de créances, litiges entre propriétaires et locataires...

Il existe différents types de médiation : médiation civile, commerciale, familiale (par exemple pour l'exercice du droit de visite de l'enfant en cas de séparation) ...

Contrairement à la conciliation qui est gratuite, la médiation a un coût qui est réparti entre les parties.

Vous pouvez trouver la liste des médiateurs auprès des greffes des cours d'appel mais il existe également une Chambre professionnelle de la médiation et de la négociation.

III - LA MEDIATION

La médiation est un autre MARC, elle peut être conventionnelle ou judiciaire.

Sa finalité est de tout mettre en œuvre pour éviter une procédure judiciaire.

Le médiateur est une tierce personne qui, contrairement au conciliateur, n'est pas assermentée.

Le médiateur peut être saisi :

- Par les parties en vue du règlement d'un litige avant toute saisine du tribunal (médiation conventionnelle).
- Par le juge qui a été saisi par les parties pour régler leur litige et qui peut, avec l'accord des parties, les renvoyer devant un médiateur qu'il désigne (médiation judiciaire).



POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS
ou informations n'hésitez pas à nous consulter.

ÉCLAIRAGE

POINT SUR L'AMORTISSEMENT D'UN BIEN DÉMEMBRÉ DONNE EN LOCATION MEUBLÉE

L'administration fiscale a toujours considéré que l'usufruitier n'ayant plus la pleine propriété du bien immobilier démembré, il ne peut pas le faire entrer dans l'actif immobilisé et pratiquer son amortissement.

Le Conseil d'Etat dans une décision du 24 avril 2019 (arrêt n° 419912 du 24 avril 2019), a précisé que l'usufruitier ne peut pas amortir la valeur de la pleine propriété du bien immobilier démembré mais qu'il peut amortir la valeur de l'usufruit du bien immobilier démembré.

Vous pouvez nous consulter afin d'évaluer les amortissements auxquels vous pourriez prétendre pour des locations meublées :

- Amortissement de la valeur en pleine propriété du bien immobilier.

ou

- Amortissement de la valeur de l'usufruit du bien immobilier en cas de démembrement (usufruit et nue-propriété).



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 au 7 cours de Gourgue 33000 Bordeaux :

Mardi 21 juin 14h- 17h Lundi 4 juillet 14h-17h

Mardi 19 juillet 14h-17h Lundi 29 août 14- 17h

Mardi 13 septembre 14-17h

Nos conférences : le 5 juillet à 15h et 18H30, en physique et en distanciel

Nous restons à votre disposition à tout moment au 07 65 24 93 79 ou par mail : caroline.wolff_2@allianz.fr

Votre équipe Allianz

PARTENAIRES

**AUDIT BILAN
DIAGNOSTICS**

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
VENTE & LOCATION

Tarif spécial adhérents

Benoît TENEZE Mobile: 06 13 08 47 93

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

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

DIAG6
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

UNPI 33-24

RÉUNIONS D'INFORMATION 2022 - 2023

JEUDI 15 SEPTEMBRE 2022

à 15 heures

- L'ENCADREMENT DES LOYERS A BORDEAUX

JEUDI 29 SEPTEMBRE 2022

à 18 heures 30

- L'ENCADREMENT DES LOYERS A BORDEAUX

JEUDI 6 OCTOBRE 2022

à 15 heures

- DPE ET AUTRES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

JEUDI 20 OCTOBRE 2022

à 18 heures 30

- DPE ET AUTRES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

17 NOVEMBRE 2022

à 15 heures

- SUJET A PRÉCISER

JEUDI 1^{ER} DECEMBRE 2022

à 15 heures

- SUJET A PRÉCISER

JEUDI 5 JANVIER 2023

à 15 heures

- SUJET A PRÉCISER

JEUDI 2 FEVRIER 2023

à 15 heures

- LOCATIONS SAISONNIÈRES

JEUDI 2 MARS 2023

à 15 heures

- FISCALITE

JEUDI 9 MARS 2023

à 15 heures

- FISCALITE

JEUDI 16 MARS 2023

à 18 heures

- FISCALITE

JEUDI 6 AVRIL 2023

à 15 heures

- STRATEGIE PATRIMONIALE

JEUDI 13 AVRIL 2023

à 18 heures

- STRATEGIE PATRIMONIALE

JEUDI 4 MAI 2023

à 15 heures

- SUJET A PRÉCISER

JEUDI 1^{ER} JUIN 2023

à 15 heures

- SUJET A PRÉCISER

CALENDRIER DES ÉCOLES TROISIÈME ET QUATRIÈME TRIMESTRES 2022

**DANS LES LOCAUX DE L'UNPI 33-24
S'INSCRIRE AUPRÈS DU SECRÉTARIAT 05 56 52 57 07**

TROISIÈME TRIMESTRE 2022

I - ÉCOLE DU CONSEILLER SYNDICAL

MARDI 5 JUILLET 2022 de 18h30 à 21h

- Qu'est-ce qu'un conseiller syndical ?
- Quelle est sa mission ?
- Quel est le fonctionnement du conseil syndical ?

II - ÉCOLE DU SYNDIC BÉNÉVOLE

PREMIÈRE PARTIE

MARDI 6 SEPTEMBRE 2022 de 18h30 à 21h

- Comment devenir syndic bénévole
- Les missions du syndic et la vie de la copropriété

DEUXIÈME PARTIE

JEUDI 8 SEPTEMBRE 2022 de 18h30 à 21h

- Les travaux affectant les parties communes
- Les comptes du syndicat et l'assemblée générale

QUATRIÈME TRIMESTRE 2022

I - ÉCOLE DU BAILLEUR

(BAIL D'HABITATION)

PREMIÈRE PARTIE

JEUDI 6 OCTOBRE 2022 de 9h30 à 12h

- Mettre en location
- Le contrat de location

DEUXIÈME PARTIE

MARDI 11 OCTOBRE 2022 de 9h30 à 12h

- Les relations avec le locataire
- Fin du bail et état des lieux de sortie

II - ÉCOLE DU SYNDIC BÉNÉVOLE

PREMIÈRE PARTIE

MARDI 22 NOVEMBRE 2022 de 9h30 à 12h

- Comment devenir syndic bénévole
- Les missions du syndic et la vie de la copropriété

DEUXIÈME PARTIE

JEUDI 24 NOVEMBRE 2022 de 9h à 12h

- Les travaux affectant les parties communes
- Les comptes du syndicat et l'assemblée générale

III - ÉCOLE DU BAILLEUR COMMERCIAL

JEUDI 1^{ER} DECEMBRE 2022 de 9h30 à 12h

- La rédaction du bail
- La vie et la fin du bail

DANS LES LOCAUX DE L'UNPI 33-24 -

S'inscrire auprès du secrétariat

05 56 52 57 07

Plusieurs de ces formations pourront être suivies en visio sur internet

