



## DPE individuel

### une loi à contre courant et contradictoire à la politique de performance énergétique

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 n°2021-1104 a intégré la performance énergétique comme critère de décence. Les logements classés G ne seront plus considérés comme décents à compter du 1<sup>er</sup> janv 2025

Vous pourrez toujours les vendre avec une décote.

Vous pourrez toujours les louer mais le locataire pourra contraindre le bailleur à réaliser les travaux de mise en conformité et pourra faire diminuer ou suspendre les loyers par le tribunal.

Sachant que nous sommes en pénurie constante de logement à louer et à vendre, cette nouvelle législation ne fera qu'aggraver la pénurie actuelle. Les propriétaires qui n'ont pas les moyens de faire les travaux vont retirer ceux-ci des disponibilités et il ne restera plus aux locataires qu'à acheter les biens sans avoir les moyens de faire les travaux ce qui ne changera rien à l'état du parc actuel et bloquera les nouvelles constructions

---

## Mise à jour obligatoire du règlement

La seule mise à jour obligatoire du règlement exigée depuis la loi ELAN du 23 novb 2018 concerne les lots provisoires non construits, les jouissances privatives de parties communes accordées, les parties communes spéciales mais non déclarées dans le règlement et aux copropriétés créées depuis 2022.

La loi 3DS différenciation, décentralisation, déconcertation et simplification du 21 fév 2022 n°2022-217 fixe une seule obligation, il faudra seulement mettre ce point à l'ordre du jour afin que les futurs acquéreurs sachent qu'il y a ce type de lots.

---

## Les mini piscines

Qu'elle soit enterrée, semi-enterrée ou hors-sol en bois, si la surface au sol de la piscine n'excède pas 10 m<sup>2</sup>, aucune déclaration de travaux ni demande de permis de construire n'est nécessaire sauf zone remarquable, un secteur sauvegardé, un monument historique, ou sur un site classé ou sur le point de l'être, y compris pour les micro-piscines couvertes, à condition que l'abri n'a pas une hauteur supérieure à 1,80 mètre par rapport au sol du terrain ou de la terrasse. article R 421-2 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il convient de consulter le PLU ou RNU, qui impose une distance minimale de 3 mètres entre le bord d'une piscine ou d'un spa de nage et la clôture du terrain voisin le plus proche. Si votre mini piscine dépasse 5 m<sup>2</sup>, des taxes s'appliquent dès le 14<sup>e</sup> mois après son installation :

- la taxe foncière, due chaque année par le propriétaire de la maison où est installée la piscine ;
- la taxe d'aménagement, payable une seule fois.

Il conviendra, dans les 90 jours après la construction du bassin, de remplir et d'envoyer le formulaire Cerfa n° 10517 à son centre des impôts. Elle doit être équipée d'au moins un système de sécurité pour éviter la noyade des enfants.

- une couverture de sécurité, qui prend la forme d'une bâche ou d'un volet roulant, sur laquelle on peut marcher sans passer au travers et qui ne peut pas être soulevée ;
- une barrière de protection qui empêche l'accès à la piscine ;
- une alarme d'immersion ou périmétrique, qui se déclenche dès qu'un enfant tombe dans l'eau ou s'approche de la piscine;

### Nombre de pouvoirs

L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 stipule qu'un mandataire ne peut détenir plus de 3 mandats.

Au-delà, il doit déléguer le surplus de mandats à un autre copropriétaire.

Par conséquent, si vous êtes gestionnaire de plusieurs biens immobiliers dans le même immeuble, vous ne pouvez recevoir plus de 3 délégations de vote.

Concernant les couples, la limite est de 3 mandats par personne (et non par lot). Chacun peut donc recevoir 3 mandats.

### Exceptions

Il existe deux exceptions qui permettent à un mandataire de recevoir plus de trois mandats :

Si le total des voix (propres voix du mandataire + voix de ses mandants) est inférieur à 10 % des votes de tous les copropriétaires.

Si les membres d'un syndicat secondaire sont convoqués à l'AG du syndicat principal.

Dans ce cas, l'un d'eux peut détenir un nombre illimité de mandats pour représenter les membres du syndicat secondaire à l'AG du syndicat principal.

---

### Étaler le paiement des travaux sur 10 ans

Si des travaux très importants et au dessus de vos moyens sont votés par une majorité de copropriétaire, pour lesquels vous n'êtes pas d'accord, vous pouvez demander l'étalement de votre participation sur 10 ans à la condition de ne pas avoir voté POUR à l'assemblée.

Art 33 de la loi du 10 juillet 1965

*"La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant **aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord** à la décision prise **peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part**. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.*

*Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa **deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé**, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.*

*Les dispositions qui **précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.**"*

