

# Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne

## La lettre n° 31 – Juin 2018

### ÉDITORIAL

L'ADIL du Val-de-Marne a le plaisir de vous transmettre sa nouvelle newsletter.

Celle-ci est consacrée au nouveau dispositif Visale et aux modifications entrées en vigueur depuis le 24 mai 2018.

Elle traite également de l'immatriculation des copropriétés. En effet au 31 décembre 2018 au plus tard toutes les copropriétés quelque soit le nombre de lot doivent être immatriculées au sein d'un registre national des copropriétés qui a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés sur le territoire national et prévenir la survenance de dysfonctionnement.

Vous retrouverez ensuite la dernière publication partagée Adil 75 /Adil 94 sur le thème de la prévention des expulsions, ainsi que les dernières notes juridiques.

Enfin vous trouverez également la liste des prochaines formations assurées par l'ADIL.

### SOMMAIRE

— L'actualité juridique

[Les changements de la garantie Visale ...p.2](#)

Comment lorsque l'on est encore étudiant ou tout jeune dans la vie active convaincre un propriétaire bailleur qu'il ne risque pas d'impayé? Ce casse tête des étudiants à pris fin le 24 mai dernier , date à laquelle la convention locative Visale (Visa pour le logement et l'emploi) a été ouverte à «tous les étudiants»...

[immatriculation des copropriétés....p.3 et 4](#)

Immatriculer sa copropriété signifie l'inscrire auprès d'un registre national.

Cette démarche, réalisée par le syndic, est obligatoire pour les immeubles d'habitation en copropriété même lorsqu'ils comportent aussi des bureaux ou des commerces...

— L'ADIL, un expert logement pour les professionnels

[Locataire et expulsion: quelle prévention?...p.5](#)

[Les dernières publications de l'Observatoire de l'ADIL du Val-de-Marne....p. 5](#)

## Les changements de la garantie Visale d'Action Logement

Comment lorsque l'on est encore étudiant ou tout jeune actif, convaincre un propriétaire bailleur qu'il ne risque pas d'impayé?

Ce casse tête des étudiants à pris fin le 24 mai dernier, date à laquelle la convention locative Visale (Visa pour le logement et l'emploi) a été ouverte à «tous les étudiants».

Ce système mis en place en 2016 visait à aider les jeunes en situation précaire (CDD, intérimaire...) lors de leurs premiers pas dans la vie active. Il permet à ceux qui n'ont pas encore de stabilité professionnelle, ni les revenus exigés par les bailleurs, ni même de famille, de dénicher un logement en location.

### Quelles sont les garanties

La nouvelle caution Visale a revu à la hausse ses plafonds de garantie.

Le ménage locataire est éligible à Visale dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50% (loyer + charges / ressources du ménage).

Pour les jeunes de moins de 30 ans, ne justifiant pas de ressources, la garantie sera accordée dans la limite d'un loyer maximum de 600 € dans toutes les régions à l'exception de la région Ile-de-France où il se monte à 800 €.

### Le logement doit :

- constituer la résidence principale du locataire. Il peut être loué vide ou meublé;
- être situé sur le territoire français;
- faire l'objet de la signature d'un contrat de location conforme à la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989;
- avoir un loyer charges comprises maximum de 1 500 € en région Ile-de-France ou de 1 300 € pour le reste des régions;
- être situé dans le parc privé et appartenir à un bailleur personne physique, une SCI familiale ou une personne morale autre que HLM et SEM;
- pour les étudiants le logement peut être un logement du parc privé ou assimilé appartenant à une personne morale dont les organisme HLM et SEM de construction et de gestion de logement.

Le logement du parc social ou assimilé doit être conventionné à l'APL ou être un logement foyer ou lorsqu'il se trouve dans une résidence étudiante ou universitaire, être conventionné ou non.

### Qu'est ce qui change depuis le 24 mai 2018?

Visale garantit les loyers sur toute la durée du contrat de location, dans la limite de mensualités impayées pour les logements du parc privé. La garantie est limitée à 9 mois pour le parc social.

Les bailleurs bénéficient ainsi en 2018 d'une garantie élargie pour louer encore plus sereinement leur logement.

Visale est accessible à tous les étudiants de 30 ans et plus, quelle que soit la nature du logement (qu'ils soient logés dans le parc privé ou en résidences étudiantes).

Elle s'élargit également aux salariés de plus de 30 ans du secteur agricole.

Visale devient donc en 2018 le garant de tous les salariés relevant du régime social agricole qui disposeront d'une aide facilitant leur accès au logement et donc à l'emploi.

Depuis juin 2018, Visale s'étend aussi à tous les salariés de plus de 30 ans en mutation professionnelle y compris ceux en CDI confirmé.

## Immatriculation des copropriétés

Immatriculer sa copropriété signifie l'inscrire auprès d'un registre national.

Cette démarche, réalisée par le syndic, est obligatoire pour les immeubles d'habitation en copropriété même lorsqu'ils comportent aussi des bureaux ou des commerces.

L'inscription de la copropriété et la mise à jour annuelle des informations la concernant sont gratuites auprès du registre.

Toutes les copropriétés concernées quel que soit le nombre de lots devront être immatriculées avant le 31 décembre 2018.

### Immatriculer sa copropriété : une démarche obligatoire

Le registre comprend l'ensemble des informations recueillies pour chaque copropriété immatriculée : son identité (adresse, taille, âge, composition), sa gouvernance (syndic professionnel ou bénévole), ses finances, son bâti et les éventuelles procédures administratives ou judiciaires en cours.

L'organisme teneur du registre auprès duquel les démarches d'immatriculation sont réalisées est l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

### Quand réaliser les démarches d'immatriculation ?

Cette démarche doit être accomplie au plus tard à une date déterminée en fonction de la taille de la copropriété (sont pris en compte uniquement les lots à usage principal de la copropriété: logements, bureaux et commerces...) :

- le 31 décembre 2016, pour les copropriétés de plus de deux cent lots,
- le 31 décembre 2017, pour les copropriétés moyennes (entre 50 et 200 lots),
- le 31 décembre 2018, pour les autres (moins de 50 lots).

Les nouvelles copropriétés, comme celles créées après la vente en l'état futur d'achèvement de logements ou la vente par un propriétaire unique d'au moins un logement (vente HLM, ...), doivent être immatriculées depuis le 1er janvier 2017, au fur et à mesure de la publication de leur règlement de copropriété et de leur état descriptif de division au fichier immobilier (ou au livre foncier pour les départements d'Alsace ou de Moselle).

Une fois l'immatriculation initiale réalisée, le représentant légal de la copropriété, en général le syndic, doit chaque année actualiser les informations financières du registre au plus tard deux mois après la tenue de l'assemblée générale

au cours de laquelle les comptes de l'année précédente sont approuvés. À l'occasion de cette transmission d'informations, il est possible d'actualiser d'autres informations, comme par exemple l'étiquette énergétique du ou des immeubles de la copropriété à la suite d'un audit énergétique.

### Qui immatricule la copropriété ?

Dans la plupart des cas, le syndic immatricule les copropriétés dont il assure la gestion. Le copropriétaire n'a donc pas à faire cette démarche lui-même.

Lorsque la gestion de la copropriété est assurée par un ou plusieurs copropriétaires en tant que syndic bénévole ou de manière coopérative (syndicat coopératif), les démarches sont réalisées par les copropriétaires qui assurent la fonction de syndic.

Les copropriétés nouvellement créées sont immatriculées par le notaire qui a établi et publié le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

Lorsqu'elle fait l'objet d'une procédure judiciaire à la suite de difficultés financières ou en cas de carence du syndic, la copropriété peut être immatriculée par le mandataire ad hoc ou l'administrateur provisoire désigné par le tribunal.

### Comment immatriculer une copropriété ?

L'immatriculation auprès du registre s'effectue sur une plateforme sécurisée accessible par Internet.

Pour chaque copropriété, l'immatriculation se fait en trois étapes :

- d'abord, la personne chargée d'immatriculer la copropriété doit s'inscrire pour créer un compte personnel ;
- puis, elle doit renseigner toutes les rubriques du formulaire d'immatriculation comme l'identité de la copropriété (nom, adresse, date de création, nombre de lots, nom et statut du syndic), ses finances sur la base des dépenses effectivement réalisées et approuvées par l'assemblée générale, son bâti (nombre de bâtiments avec l'étiquette énergétique, nombre d'ascenseurs, type de chauffage) et les éventuelles procédures administratives ou judiciaires à l'encontre de la copropriété (arrêté de travaux sur les parties communes, difficultés financières justifiant la nomination d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur judiciaire) et fournir en pièce jointe un document justifiant son statut de représentant légal (PV d'AG, contrat de syndic, PV du conseil syndical),

- enfin, l'immatriculation s'achève par la communication d'un numéro par copropriété (attribué au syndicat de copropriété). Ce numéro devra être mentionné lors de toute demande de subventions publiques ou de la vente d'un lot dans la copropriété.

#### À savoir

Les renseignements à fournir sont les mêmes quelle que soit la taille de la copropriété. Les données sont saisies manuellement ou peuvent être transmises automatiquement par un téléservice depuis l'outil de gestion du syndic.

Le site du registre propose des fiches pratiques pour expliquer les opérations à réaliser afin d'immatriculer la copropriété .

#### Combien cela coûte-il ?

La démarche d'immatriculation auprès de l'Anah est gratuite. Le syndic peut demander des honoraires hors du forfait de gestion courante pour l'immatriculation initiale, compte tenu du temps passé. Les mises à jour des données sont comprises dans le forfait.

#### Quelles sont les utilisations du numéro d'immatriculation ?

Le numéro d'immatriculation obtenu auprès du registre national est indispensable pour :

- vendre un ou plusieurs lots dans la copropriété, le numéro d'immatriculation devant être mentionné dans l'acte notarié. Si la copropriété n'a pas été immatriculée au moment de la vente, le notaire chargé d'établir l'acte procède d'office à son immatriculation. Les frais engagés par le notaire sont à la charge du syndic défaillant ou, si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat, de la copropriété ;
- demander des subventions publiques.

D'autres acteurs peuvent également demander le numéro d'immatriculation pour s'assurer de l'existence de la copropriété.

#### Que se passe-t-il en l'absence d'immatriculation ?

Lorsque le syndic n'a pas immatriculé la copropriété dans le délai prévu par la loi (cf. calendrier ci-dessus), il peut être tenu de verser au registre national une astreinte de 20 € maximum par lot et par semaine jusqu'à la complète transmission ou l'actualisation des données. Cette sanction est appliquée après qu'une mise en demeure restée sans effet pendant un mois ait été adressée au syndic par le teneur du registre, un copropriétaire ou par toute personne qui y a un intérêt.

Le montant de l'astreinte ne peut pas être facturé par le syndic aux copropriétaires sauf dans le cas où le syndic est bénévole.

#### Le registre national des copropriétés : un outil de référencement, d'observation et de prévention. À quoi le registre sert-il ?

Le registre est un outil de référencement des copropriétés. Le numéro d'immatriculation est nécessaire pour les ventes et les demandes de subventions publiques. Il peut aussi être utilisé par d'autres acteurs.

Il est possible d'extraire du registre la fiche synthétique de la copropriété qui doit obligatoirement être établie chaque année par le syndic (pour les copropriétés de plus de 200 lots, depuis le 1er janvier 2017, pour les copropriétés entre 200 et 50 lots depuis le 1er janvier 2018 et pour les autres, à compter du 1er janvier 2019).

Le registre national est également un outil de connaissance du parc des copropriétés qui permettra d'adapter, de mettre en place et d'évaluer les politiques publiques en matière de copropriété ou de résorption de l'habitat indigne par exemple.

#### Qui a accès aux informations du registre national ?

Depuis le 1er juillet 2017, toute personne peut obtenir le numéro d'immatriculation, le nom, l'adresse, la date de création, le nom du syndic le cas échéant, la nature et le nombre de lots pour les copropriétés immatriculées. Ces informations sont librement consultables sans formalités préalables dans l'annuaire des copropriétés sur le site du registre.

D'autres personnes ont également accès aux données du registre d'immatriculation :

- l'État et des établissements publics de l'État chargés de la mise en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, pour toutes les données détenues par le registre national ;
- les collectivités territoriales et leurs groupements lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre des politiques de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, pour les informations relatives aux copropriétés situées sur le territoire qu'elles administrent ;
- les notaires, pour l'ensemble des données des copropriétés immatriculées auprès du registre ;
- les syndics en cours de mandat et des administrateurs provisoires, pour l'ensemble des données portées au registre relatives aux syndicats de copropriétaires dont ils sont les représentants légaux et pour lesquels ils ont obtenu le rattachement de compte.

## Les dernières publications de l'Observatoire du logement

### Locataire et expulsion: quelle prévention?

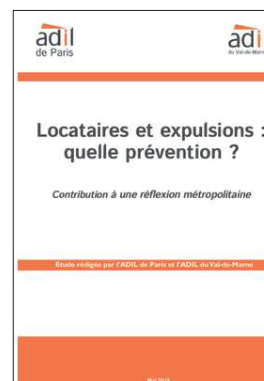
#### Contribution à une réflexion métropolitaine (2018)

L'ADIL du Val-de-Marne en collaboration avec l'ADIL de Paris propose une étude sur les expulsions locatives dans la Métropole du Grand Paris.

Cette publication réunit un corpus d'information sur le parc locatif de la Métropole du Grand Paris et ses occupants, suivi d'une présentation de la procédure d'expulsion ainsi que les derniers chiffres connus sur les décisions d'expulsions des Tribunaux d'Instances.

Enfin, les actions entreprises par les ADIL du Val-de-Marne, de Paris et des Hauts-de-Seine en matière de prévention sont également présentées.

[Télécharger l'étude](#)



### Note juridique N°53:

#### Les aides pour faciliter l'accès des locataires à un logement.

Cette note juridique détaille les différents dispositifs permettant au candidat à la location d'assumer un certain nombre de frais liés à la location d'un logement et les garanties au paiement du loyer pouvant être proposées au bailleur.

[Télécharger la note juridique](#)

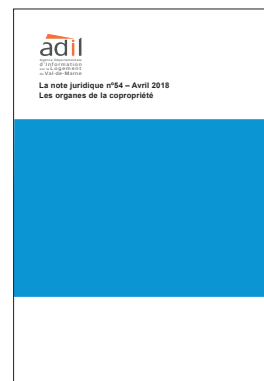


### Note juridique N°54:

#### Les organes de la copropriété

Cette note juridique est une refonte d'une précédente note publiée en 2004. Elle prend en compte tous les apports législatifs récents, présente les différents organes assurant la gestion en commun des immeubles en copropriété et détaille leurs missions respectives.

[Télécharger la note juridique](#)



Retrouver prochainement la NJ N° 55 sur «la mitoyenneté» et la NJ N°56 sur «la perte du droit au maintien, dans les lieux dans le parc social»

Retrouvez l'ensemble des publications de l'ADIL et de son Observatoire  
sur le site Internet de l'ADIL du Val-de-Marne [www.adil94.org](http://www.adil94.org)

## Le programme des formations de l'ADIL

Le programme des formations assurées en 2018 par l'ADIL et le bulletin d'inscription sont disponibles sur le site Internet rubrique Formation des professionnels : [www.adil94.org](http://www.adil94.org).

Les prochain thèmes de formation pour lesquels des places sont encore disponible sont les suivants : la fiscalité du logement mis en location, les impayés de charges de copropriété et la lutte contre l'habitat indigne

Pour toute demande complémentaire : [formation@adil94.org](mailto:formation@adil94.org)



**Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne**  
48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil  
t 01 48 98 03 48 – f 01 48 99 35 02  
[www.adil94.org](http://www.adil94.org)

