

Votre copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

► La lettre d'information des syndics et gérants FNAIM du Grand Paris

APERÇU DES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LES LOIS DE FINANCES EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE

LOI DE FINANCES POUR 2016 (LOI N°2015-1785 DU 29 DÉCEMBRE 2015 PUBLIÉE AU JO LE 30 DÉCEMBRE 2015) :

◆ Article 7 : suppression de la condition de mixité du dispositif d'investissement locatif Pinel

Cette disposition qui n'a jamais été appliquée faute de décret d'application est définitivement abrogée par la loi de finances. Elle prévoyait un pourcentage de logement à réserver à des propriétaires occupants pour empêcher les programmes «tout locatif».

◆ Article 106 : modifications du CITE (crédit d'impôt pour la transition énergétique)

Le CITE est prorogé d'une année soit jusqu'au 31 décembre 2016.

Face aux abus liés à la commercialisation d'équipements mixtes, à savoir des équipements comprenant en plus de l'équipement éligible un équipement non éligible de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil, le législateur est intervenu pour encadrer leur éligibilité au CITE. Depuis le 30 septembre 2015, sauf si un devis a été signé et un acompte versé avant cette date, le crédit d'impôt s'applique sur le coût total de l'acquisition de cet équipement mixte d'une part dans la limite d'une surface de capteurs solaires (fixée par arrêté), et d'autre part après application à cette surface ainsi déterminée d'un plafond de dépenses par m² de capteurs solaires.

L'entreprise réalisant les travaux, outre la mention RGE, doit désormais procéder à la visite du logement préalablement à l'établissement du devis. Cette obligation conditionne l'octroi du crédit d'impôt.

Enfin, la loi de finances valide l'application du CITE en cas d'intervention d'un sous-traitant, agissant au nom et pour le compte de l'entreprise donneuse d'ordre, lorsque le sous-traitant est chargé :

- soit de tout ou partie de l'installation ou de la pose des équipements, matériaux ou appareils qu'elle fournit ;
- soit à la fois de la fourniture et de l'installation ou la pose de ces mêmes équipements, matériaux ou appareils.

◆ Article 107 : Extension du prêt à taux zéro (PTZ)

Une mesure portée et souhaitée par la FNAIM depuis longtemps a été adoptée par la loi de finances : l'élargissement du champ d'application du PTZ, prêt à taux zéro accordés aux personnes physiques pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale en première accession. En effet, pour les offres de prêt consenties à compter du 1er janvier 2016 portant sur les logements anciens à réhabiliter, le dispositif est étendu à l'ensemble du territoire français et non plus restreint à la seule zone C. Rappelons que les travaux d'amélioration doivent être d'un montant supérieur à 25 % du coût total de l'opération.

Ce prêt peut désormais financer jusqu'à 40% de l'opération. Le plafond de ressources des emprunteurs est également relevé.

Enfin, la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale est assouplie. Avant, le logement acquis devait, sauf exceptions, être affecté à la résidence principale de l'emprunteur jusqu'au remboursement intégral du prêt. Désormais, passé un délai de six ans suivant la date du premier déblocage des fonds, l'emprunteur sera libre de l'usage du logement financé par le PTZ.

◆ Article 108 : Prorogation et extension de l'Eco-Prêt à taux zéro (Eco-PTZ)

L'éco-PTZ accordé à un particulier (ou un syndicat de copropriétaires) pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique globale des logements anciens, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2018.

Cet éco-prêt a fait, en outre, l'objet de plusieurs aménagements :

- extension du dispositif aux travaux ayant ouvert droit à une aide de l'Anah au titre de la lutte contre la précarité énergétique ;
- allongement du délai pour la justification de la réalisation des travaux (2 à 3 ans) ;
- intégration du financement des travaux de rénovation énergétique via l'éco-PTZ dans le financement global du projet d'acquisition ;
- création d'un éco-PTZ complémentaire (l'emprunteur peut solliciter un second éco-PTZ, à titre complémentaire, pour le même logement, dès lors que le plafond global de 30 000 euros est respecté et que les travaux correspondent à au moins une des catégories du bouquet de travaux).

◆ Article 93 : exonération de taxe foncière suite à la transformation de bureaux en logements

Par délibération des collectivités territoriales ou des EPCI, une exonération temporaire de taxe foncière peut être instituée pour une durée de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux pour les locaux d'habitation en résidence principale issus de la transformation de locaux à usage de bureaux.

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2015 (LOI N°2014-1786 DU 29 DÉCEMBRE 2015 PUBLIÉE AU JO LE 30 DÉCEMBRE 2015) :

◆ Article 18 : exonération des revenus de la location meublée de l'habitation principale à titre de résidence temporaire

Une exonération au titre des BIC est prévue au profit des personnes louant ou sous-louant, en meublé, tout ou partie de leur habitation principale lorsque cette location meublée constitue la résidence principale du locataire et que le loyer est fixé dans des limites raisonnables.

APERÇU DES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LES LOIS DE FINANCES EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE (SUITE)

Pour les revenus perçus à compter du 1er janvier 2016, ce dispositif est étendu à la location ou sous-location meublée correspondant à la résidence temporaire d'un salarié saisonnier.

- ♦ **Article 50 : création d'une taxe additionnelle aux droits de mutations à titre onéreux sur les cessions de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage en Ile-de-France**

Il est perçu au profit de la région d'Ile-de-France une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière exigibles sur les mutations à titre onéreux de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage. Son taux est fixé à 0,6 % portant ainsi le taux global des droits à 6,41 % (ou à 1,32 % en cas d'engagement de revendre pris par un acquéreur assujéti).

L'OBLIGATION DU SYNDIC DE TENIR À DISPOSITION LES PIÈCES JUSTIFICATIVES DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR dispose que, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives de charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Ce décret est paru. Ces modalités ont été insérées dans un nouvel article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

Les pièces justificatives seront classées par catégorie de charges pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété. Ces pièces sont des documents originaux ou des copies. Si les copropriétaires veulent en avoir une copie, ce sera à leurs frais.

Le lieu de la consultation, fixé par le syndic, peut être :

- soit à son siège,
- soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation de l'assemblée générale. Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

Pour la consultation, les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Ces mesures s'appliquent aux assemblées générales « appelées à connaître des comptes » convoquées à compter du 1er avril 2016.

► **Décret n°2015-1907 du 30 décembre 2015 : JO 31 p. 25481.**

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18 h 00 à 20 h 30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
8 MARS 2016	Développement durable : comprendre les mécanismes, les échéances et les personnes concernées	Isabelle FOURNIER Joseph TORRES Olivier PRINCIVALLE Bruno MOUROT
12 AVRIL 2016	Les contrats de travail des gardiens et employés d'immeuble	Catherine ALBANESI André PERRISSEL Stéphane VARANGOT
10 MAI 2016	Focus sur les charges en copropriété	Pierre-Hervé LETURMY Bruno MOUROT Cyril BLANCHET
14 JUIN 2016	Les conflits en copropriété	Danièle GRAND Joseph TORRES André PERRISSEL
12 JUILLET 2016	Les syndics répondent à vos questions	Isabelle FOURNIER Cyril BLANCHET Jean-Charles ALBANESI

Pour vous inscrire, contactez : Chrystelle SILVA

Tél : 01 40 53 73 50

Mail : csilva@fnaimgrandparis.com

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

♦ Cour de cassation, 1^{ère} chambre civile, 2 décembre 2015, n°14-17211

La preuve de l'existence et de l'étendue du mandat de gestion immobilière délivré à un professionnel ne peut être rapportée que par écrit. Ni le mandat apparent ni la ratification de l'acte ne peuvent tenir en échec ces règles impératives. Sans mandat spécial donné par écrit par l'ensemble des coindivisaires, le bail commercial conclu en vertu de ce mandat est donc nul.

♦ Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 14 janvier 2016, n°14-23898 (second moyen)

Le syndic professionnel ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations de gestion immobilière, que celles dont les conditions sont précisées dans sa désignation ou dans un mandat écrit préalable. Par conséquent, le syndicat réuni en assemblée ne peut pas prendre une décision contraire à une disposition d'ordre public et décider d'accorder une rémunération au syndic en exécution de mandats annulés.

IRL 4^{ème} TRIMESTRE 2015 : 125,28

Variation annuelle : - 0,01 %

Parution INSEE du 14 janvier 2016

ICC 3^{ème} TRIMESTRE 2015 : 1 608

Variation annuelle : - 1,2 %

Parution INSEE du 18 décembre 2015

ILC 3^{ème} TRIMESTRE 2015 : 108,38

Variation annuelle : - 0,1 %

Parution INSEE du 18 décembre 2015

ILAT 3^{ème} TRIMESTRE 2015 : 107,98

Variation annuelle : + 0,3 %

Parution INSEE du 18 décembre 2015

Plus d'info sur www.lamaisondelimmobilier.org (rubrique espace pratique)