

Votre copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

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

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) ENTRE EN SCÈNE

Le Diagnostic technique global (DTG) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

Créé par l'article 58 de la loi ALUR du 24 mars 2014, le DTG n'était pas encore « opérationnel » ; il manquait un décret d'application. C'est chose faite puisque le décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 est venu préciser les compétences nécessaires aux professionnels chargés de réaliser un tel diagnostic.

Pour rappel

Suite à la loi ALUR, l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu'à partir du 1^{er} janvier 2017, la réalisation d'un DTG est obligatoire pour les immeubles :

- ◆ De plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété (article L.731-4 CCH),
- ◆ Ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire (article L.731-5 CCH).

Pour les autres immeubles, seule la mise au vote en assemblée générale sur la question d'en faire réaliser un, est obligatoire à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le DTG comporte :

- ◆ Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- ◆ Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- ◆ Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- ◆ Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- ◆ Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Une fois réalisé, son contenu est présenté à l'assemblée générale qui aura à se prononcer sur la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Les apports du décret

Le décret précise les compétences dont doit justifier la personne qui réalise le DTG (article D. 731-1 CCH).

Elle doit justifier que ses employés, les membres du groupement ou elle-même, s'il s'agit d'une personne physique, possèdent les compétences requises sur :

- ◆ les modes constructifs traditionnels et contemporains ;
- ◆ les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, ... ;
- ◆ les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;
- ◆ la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique ... ;
- ◆ les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction ;
- ◆ la gestion financière des copropriétés ;
- ◆ les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

Par ailleurs, elle doit produire :

- ◆ un diplôme Bac +3 dans le domaine des techniques du bâtiment,
- ◆ son assurance responsabilité civile professionnelle si elle en souscrit une,
- ◆ une attestation sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic et des entreprises intervenant sur l'immeuble.

Enfin, le décret ajoute à la liste des éléments contenus dans le carnet d'entretien, les travaux mentionnés dans le DTG en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux et l'échéancier recommandé.

LE CONTENU DE LA FICHE SYNTHÉTIQUE DE COPROPRIÉTÉ EST FIXÉ

Le décret n°2016-1822 du 21 décembre 2016 est venu préciser le contenu de la fiche synthétique de copropriété.

Pour rappel

La loi ALUR a créé l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit que le syndic doit établir une fiche synthétique regroupant les données financières et technique essentielles sur la copropriété et son bâti. Cette fiche concerne les immeubles en copropriété qui comportent au moins un lot à usage d'habitation. Elle est mise à jour chaque année par le syndic et est tenue à la disposition des copropriétaires. Une pénalité financière forfaitaire automatique, dont le montant doit être prévu dans le contrat de syndic, est appliquée si cette mise à disposition n'est pas effectuée dans un délai de 15 jours à compter de la demande d'un copropriétaire.

Le défaut de réalisation de cette fiche est un motif de révocation du syndic.

La fiche synthétique fait également partie des documents à annexer à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente d'un lot de copropriété pour la bonne information du futur acquéreur (article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Le contenu de la fiche

Le contenu fixé par le décret est le suivant :

- ◆ L'identification de la copropriété,

- ◆ L'identité du syndic ou de l'administrateur provisoire ayant établi la fiche,
- ◆ L'organisation juridique de la copropriété,
- ◆ Les caractéristiques techniques de la copropriété,
- ◆ Les équipements de la copropriété,
- ◆ Les caractéristiques financières de la copropriété.

Le détail de chaque rubrique est décrit dans le décret.

Ces données sont établies dans un délai de 2 mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Le décret ajoute que la fiche mentionne la date de délivrance du document, le nom et la signature de l'autorité qui l'a délivrée accompagnés de son cachet. Celle-ci peut également être extraite du registre national des copropriétés et comporte alors la date de délivrance du document et la mention « fiche délivrée par le registre national des copropriétés sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal ».

Entrée en vigueur

Le présent décret entre en vigueur :

- ◆ le 1^{er} janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- ◆ le 1^{er} janvier 2018 pour les copropriétés de plus de 50 lots
- ◆ et le 1^{er} janvier 2019 pour les autres copropriétés.

La loi de finances pour 2017

Adoptée définitivement le 20 décembre, la loi de finances pour 2017 a été promulguée le 29 décembre et est parue au Journal Officiel le lendemain.

A noter : Dans les premières versions du texte, il a été question de supprimer le cas d'exonération d'impôt sur la plus-value immobilière en cas de première cession d'une résidence secondaire sous condition de emploi de tout ou partie du prix à l'acquisition ou la construction d'une résidence principale dans le délai de 2 ans. Cette suppression a été abandonnée ; l'exonération dans ces conditions est donc toujours possible.

Article 23 : Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) est prorogé d'une année et s'appliquera donc pour les dépenses de travaux éligibles réalisées jusqu'au 31 décembre 2017. Par ailleurs, la condition de ressources permettant de bénéficier du cumul du CITE et de l'éco-prêt à taux zéro est supprimée pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} mars 2016.

Article 32 : La possibilité donnée aux nus-proprétaires de déduire les grosses réparations pour les biens qu'ils avaient reçus par donation ou succession est supprimée.

Article 68 : Le dispositif Pinel est prolongé également d'une année et viendra ainsi à expiration le 31 décembre 2017.

Article 69 : Le dispositif Censi-Bouvard en faveur des loueurs en meublés non professionnels investissant dans des résidences avec services pour étudiants ou pour personnes âgées ou handicapées est prorogé d'1 an. Pour les résidences de tourisme classées, le dispositif disparaît à compter du 1^{er} janvier 2017 sauf en cas de réalisation de travaux de rénovation énergétique, d'accessibilité et de ravalement votés entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 (réduction d'impôt de 20%).

Article 97 : Auparavant, les communes situées en zones tendues pouvaient majorer le montant de taxe d'habitation de 20% pour les résidences secondaires. Ce taux unique est désormais remplacé par une fourchette de taux de majoration compris entre 5 et 60%. Les communes peuvent délibérer jusqu'au 28 février 2017 pour instituer une majoration ou moduler son taux.

La loi de finances rectificative pour 2016

Adoptée définitivement le 20 décembre, la loi de finances rectificative pour 2016 a été promulguée le 29 décembre et est parue au Journal Officiel le lendemain.

Article 40 : Le dispositif voit un élargissement de son champ d'application et un assouplissement de ses modalités.

Article 46 : Un nouveau dispositif de déduction des revenus fonciers est créé : le « Cosse ancien ». Cette

nouvelle déduction est conditionnée à la conclusion d'une convention avec l'ANAH. Le taux de déduction applicable sur les loyers imposables peut varier entre 15% et 70% selon le lieu de situation du logement (zone tendue ou très tendue) et du secteur de la convention (intermédiaire, social ou très social).

L'engagement de location est de 6 ou 9 ans et le respect de plafonds de loyers et de ressources est exigé.

Ce dispositif vient en remplacement du « Borloo ancien » qui verra ses dernières conventions signées en 2017 et du « Besson ancien » qui ne peut plus être désormais reconduit.

Article 114 : Les loyers tirés de la location meublée même occasionnelle (par exemple Airbnb) relèvent désormais des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Auparavant, ces revenus relevaient de la catégorie des revenus fonciers et ceux provenant de la location meublée habituelle de celle des BIC.

Il est à noter que l'article 18 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 prévoit que les loueurs de meublés de tourisme, dont les recettes sont supérieures à 23 000€ par an, doivent désormais s'affilier et cotiser au Régime social des indépendants (RSI). Une dispense est toutefois possible lorsque le loueur opte volontairement pour une affiliation au régime général de la sécurité sociale et sous condition que ses recettes ne dépassent pas 82 800€ au titre de l'année civile précédente (ou 90 900€ au titre de l'année civile précédente lorsque le chiffre d'affaires de l'avant-dernière année n'a pas excédé 82 800€). Dans ce cas, un abattement d'assiette de 60 % (ou de 87 % pour les activités de location de meublés de tourisme) s'applique pour le calcul des cotisations et contributions de sécurité sociale.

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

• Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 1^{er} décembre 2016, n°15 -26.559

La Cour de cassation refuse de prononcer la nullité de l'assemblée générale au motif que l'ordre du jour n'avait pas été établi en concertation avec le conseil syndical conformément à l'article 26 dernier alinéa du décret du 17 mars 1967, le texte ne prévoyant aucune sanction spécifique pour son non-respect.

• Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 15 décembre 2016, n°15 -25.305

Le syndic de copropriété étant mandaté par le syndicat pour assurer la gestion et l'administration des parties communes et n'étant pas lié individuellement à chacun des copropriétaires, les juges ont retenu que ce dernier n'était tenu de procéder, ni au relevé des compteurs privatifs, ni à l'entretien de canalisations privatives, même pour vérifier une anomalie éventuelle provenant d'une surconsommation d'eau.

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCIENNE 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 18h00 à 20h30 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
21 MARS 2017	Les règles de gouvernance : conseil syndical et syndic	Jean-Charles ALBANESI - Cyril BLANCHET Joseph TORRES - Stéphane VARANGOT
18 AVRIL 2017	Point sur la loi ALUR	Jean-Charles ALBANESI - Isabelle FOURNIER Bruno MOUROT - Olivier PRINCVILLE
16 MAI 2017	Les contrats de travail des gardiens et employés d'immeuble (conventions collectives)	Catherine ALBANESI - Cyril BLANCHET Gérard BRENNNA - Stéphane VARANGOT
20 JUIN 2017	Les syndics répondent à vos questions	Gérard BRENNNA - Eric NESSLER Olivier PRINCVILLE - Philippe SELLIER
20 JUILLET 2017	Focus sur les charges – Observatoire de la FNAIM du Grand Paris	Catherine ALBANESI - Gérard BRENNNA Pierre-Hervé LETURMY - Philippe SELLIER

Pour vous inscrire, contactez : Chrystelle DESPRES

Tél : 01 40 53 73 50 - Fax : 01 43 80 22 28

Mail : cdespres@fnaimgrandparis.com

IRL 4^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 125,50

Variation annuelle : + 0,18 %

Parution INSEE du 12 janvier 2017

ICC 3^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 1 643

Variation annuelle : + 2,2 %

Parution INSEE du 22 décembre 2016

ILC 3^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 108,56

Variation annuelle : + 0,2 %

Parution INSEE du 21 décembre 2016

ILAT 3^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 108,69

Variation annuelle : + 0,7 %

Parution INSEE du 24 décembre 2016

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