



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTIONwww.rompteaux-cogefo.comLETTRE
D'INFO

ÉDITO

En savoir toujours plus sur votre copropriété

Depuis quelques années, on assiste à une multiplication des documents d'information sur l'état des copropriétés. Il n'est plus une assemblée générale où vous ne deviez voter pour décider d'un audit, d'une étude, d'un diagnostic, d'un plan de travaux : contrôle des ascenseurs, de l'installation électrique, du chauffage, des performances énergétiques, etc. Une fois les travaux réalisés, il faut encore des contrôles sur ce qui a été fait et prévoir des visites d'entretiens.

Veiller à plus de sécurité, se soucier d'économiser l'énergie, sont de bonnes choses en soi. Avoir une vision d'ensemble de la copropriété également. Car vous pourrez d'autant mieux dégager les priorités et faire des choix en toute connaissance de cause. Mais à quel document vous référer suivant l'information que vous recherchez ?

Notre souci est de vous aider à décrypter toutes ces informations. Comment les retrouver facilement ? Sont-elles accessibles à tous ? Et que va-t-on encore vous demander pour cette année nouvelle ? Nous vous souhaitons une bonne année 2018 durant laquelle, comme nous l'avons toujours fait, nous serons à vos côtés.

COPROPRIÉTÉ : QUEL DOCUMENT POUR QUELLE INFORMATION ?

La loi de 1965 sur la copropriété ne prévoyait qu'un minimum de documents obligatoires : le règlement de copropriété, le registre des procès-verbaux des assemblées générales (AG), les documents comptables et le carnet d'entretien. Puis au fil des audits et diagnostics, le portrait de la copropriété s'est fait de plus en plus précis. Ce qui est plutôt positif même si en tant que copropriétaire vous pouvez avoir l'impression de crouler sous les obligations diverses. Pour vous aider à mieux vous repérer dans tous ces documents nouveaux, faisons le point ensemble.

Les bilans énergétiques. Prévus par la loi Grenelle 2, ils ont été réalisés pour les copropriétés équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement : audit énergétique complet pour les copropriétés de plus de 15 ans et d'au moins 50 lots, simple diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif pour les autres. Les résultats sont présentés à l'AG qui suit la réalisation du bilan et décide ou non la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux.

Le diagnostic technique global (DTG). Les copropriétés de plus de 10 ans ont eu à se prononcer sur la réalisation ou pas d'un DTG. Le DTG présente un état de la situation réglementaire de l'immeuble, une analyse des équipements communs, un diagnostic de performance énergétique et une liste avec une évaluation sommaire du coût des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble pour les 10 années suivantes.

La fiche synthétique de la copropriété. Prévue par la loi ALUR, elle est établie par le syndic qui doit la mettre à

jour chaque année. Elle regroupe les données financières et techniques relatives à la copropriété et doit être remise à l'acquéreur dès la signature de l'avant contrat (compromis ou promesse de vente).

L'état daté. Il indique le montant des charges que l'acheteur aura à s'acquitter et dresse la situation financière de la copropriété. Etabli par le syndic, il doit obligatoirement être fourni lors de la vente (loi du 10/07/1965). Depuis la loi ALUR, il est précédé d'un pré-état daté remis à l'acheteur lors de la signature de l'avant contrat. Celui-ci est, soit dressé par le syndic à la demande du vendeur, soit fourni par le vendeur en se référant aux documents comptables.

L'immatriculation de la copropriété. Depuis 2016, la loi ALUR rend obligatoire l'immatriculation des copropriétés. Le Registre national des copropriétés présentera une identification du syndicat des copropriétaires, des données relatives à la gestion et aux comptes, des données techniques quant à l'état de la copropriété (arrêté du 10/10/2016). Seules les

informations concernant l'identification des copropriétés sont publiques (décret du 26/08/2016).

Si la mise en place et la mise à jour de tous ces documents sont venues alourdir la mission du syndic, ils permettent d'avoir

une vue d'ensemble de la copropriété. Désormais, il est possible de connaître ses points forts et ses points faibles et d'établir un plan de travaux correspondant à ses véritables besoins.

REPORT DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Début 2017, nous vous donnions les modalités du prélèvement à la source des revenus fonciers qui devait être mis en place au 1^{er} janvier 2018. Le prélèvement à la source n'est pas abandonné mais reporté d'un an. Il interviendra au 1^{er} janvier 2019 sur les revenus de 2019, après une phase d'expérimentation en 2018 avec des entreprises volontaires. Le report a été rendu effectif par l'ordonnance n° 2017-1390 du 22 septembre 2017.

En 2018, les contribuables déclarent donc leurs revenus 2017 et payent leur impôt sur le revenu de 2017 selon les règles actuellement en vigueur. Les acomptes provisionnels de février et mai sont conservés. Et après la déclaration des revenus 2017 adressée au printemps, le fisc appliquera le barème de l'impôt 2018 pour calculer le montant du solde de l'impôt 2018.

VOTRE CONCIERGE DOIT-IL RÉCEPTIONNER TOUS VOS COLIS ?

Le développement du E-commerce a entraîné une forte augmentation des livraisons de colis de tous poids et de toutes tailles qui sont souvent remis contre signature. Les difficultés rencontrées par les gardiens d'immeuble ont conduit à modifier les règles en matière de réception des colis.

L'avenant numéro 94 de la CNN (convention collective des gardiens d'immeuble) limite les obligations du gardien. Qu'il s'agisse du service réduit (uniquement garde des colis), normal (distribution du courrier dans les boîtes aux lettres) ou porté (distribution du courrier chez les occupants), le gardien n'est pas tenu de prendre :

- Les courriers et/ou les colis remis contre signature
- Les colis de plus de 30 kg et/ou dont la somme des côtés (L + l + h) est supérieure à 200 cm.

LE PEL SOUMIS AU PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU) EN 2018

Très populaire, le Plan d'Épargne Logement (PEL) a servi ces dernières années autant de tremplin pour un projet immobilier que de pur produit d'épargne. Mais la mise en place du prélèvement forfaitaire unique (PFU, appelée aussi Flat tax) risque de changer la donne.

Les intérêts des PEL ouverts à partir du 1^{er} janvier 2018, seront soumis dès la première année au PFU de 30 %. Actuellement, ces revenus sont exonérés d'impôts les douze années qui suivent leur ouverture. Les PEL ouverts avant

le 1^{er} janvier 2018 resteront exonérés jusqu'à la veille de leur douzième année de détention. Au-delà, ils seront soumis au PFU. Par contre, dès janvier prochain, ils subiront l'augmentation des prélèvements sociaux qui passeront de 15,5 % à 17,2 %.

Toutefois, le PFU sera optionnel. Un contribuable peut toujours choisir l'application du barème progressif de l'impôt sur les revenus si celui-ci lui est plus favorable. Mais il doit en faire la demande auprès de son centre des impôts.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux - Cogefo :

76, avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE
Tél. : 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel :

60, avenue Jean-Jaurès
78500 SARTROUVILLE
Tél. : 01 39 14 32 36
Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS :

62, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. : 01 61 04 44 88
Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET :

13, rue Jean Laurent
78110 LE VÉSINET
Tél. : 01 30 15 57 57
Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux - Cogefo / RUEIL :

39, avenue Victor Hugo
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. : 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

QUAND LA SÉCURITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ RIME AVEC CELLE DE VOTRE LOGEMENT

Le décret sur les critères du logement décent et l'arrivée de deux nouveaux diagnostics (installation gaz et électricité) pour la location sont matière à réflexion pour les propriétaires occupants : le logement dans lequel vous êtes installés depuis longtemps répond-il au même niveau de sécurité et de confort ?

Au fil des années, les appareils multimédia et électro-ménagers se sont multipliés, les prises sont surchargées, le tableau électrique devient obsolète, l'installation électrique se dégrade et augmente le risque d'incendie. Côté gaz, la vérification annuelle de la chaudière individuelle est obligatoire, mais n'oubliez pas de contrôler régulièrement et de changer le flexible qui alimente la cuisinière. L'état des joints autour des sanitaires ne fait pas (encore) l'objet d'un diagnostic, mais les dégâts des eaux sont les sinistres les plus fréquents dans la copropriété et finissent par coûter cher. Avant de vous absenter, mieux vaut faire réparer la chasse d'eau qui fuit un peu ou remplacer le joint de baignoire afin d'éviter que vos voisins ne soient inondés. N'oubliez pas que l'assurance, obligatoire pour tout copropriétaire comme pour l'immeuble, prévoit souvent une franchise et ne couvrira pas l'intégralité des frais résultant d'un sinistre. Le meilleur moyen d'éviter ce genre de situation, et au final de contribuer à la maîtrise des charges, est d'entretenir régulièrement vos installations privatives. C'est aussi une question de confort et de sécurité.