



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ  
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION[www.rompteaux-cogefo.com](http://www.rompteaux-cogefo.com)LETTRE  
D'INFO

## ÉDITO

Nouvelle année,  
nouvelles règles !

Comme tout début d'année, 2019 est porteur de changements.

Nous nous sommes familiarisés au cours de ces derniers mois avec le prélèvement à la source.

Rappelons que, pour les revenus fonciers, le prélèvement à la source se fait sous la forme d'un acompte mensuel ou trimestriel qui est directement prélevé sur le compte bancaire. Du mois de janvier au mois d'août 2019, les acomptes seront calculés sur la base des revenus nets fonciers de 2017. Quant au traitement des crédits d'impôt, nous vous donnons, au verso de la lettre, les dernières actualités.

La loi ELAN, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, s'invite aussi dans le registre des nouvelles dispositions avec les mesures immédiatement applicables depuis sa récente publication le 24 novembre. N'oublions pas le RGPD (le Règlement Général sur la Protection des Données) dont les recommandations nous obligent à être toujours plus vigilants dans le traitement des différentes données. Toutes les équipes du Cabinet Rompteaux Cogefo Cavenel restent à vos côtés pour vous accompagner dans ces évolutions. Nous vous assurons de tous nos meilleurs vœux pour cette année qui commence.

## LES APPLICATIONS IMMÉDIATES DE LA LOI ELAN POUR LA COPROPRIÉTÉ ET LA GESTION LOCATIVE

*Plusieurs réformes de la loi ELAN telle que la création d'un nouveau code de la copropriété, la simplification de la tenue des assemblées générales ou encore le vote par correspondance ne seront applicables que dans quelques temps. Nous y reviendrons ultérieurement. Intéressons-nous aux dispositions applicables immédiatement, dès la promulgation de la loi.*

### La loi ELAN et la copropriété

La loi ELAN contient des mesures qui modifient de manière significative plusieurs règles essentielles de la loi du 10 juillet 1965 et qui sont applicables dès la promulgation de la loi.

#### 1) La diminution du délai de prescription de 10 à 5 ans

Le délai de prescription prévu à l'article 42 de la loi de 1965 et fixé à 10 ans est réduit à 5 ans avec la loi ELAN. Il ne sera notamment plus possible de recouvrer les charges de copropriété impayées datant de plus de 5 ans au jour de l'assignation.

#### 2) La réduction du délai de notification du procès-verbal d'Assemblée Générale

Le délai, jusqu'alors fixé à 2 mois, pour remettre le procès-verbal de l'assemblée générale aux copropriétaires passe désormais à 1 mois.

#### 3) La création d'une « super » procédure pour le recouvrement des charges

L'article 19-2 de la loi de 1965 (introduite par la loi SRU de 2000) permettait déjà d'engager une procédure accélérée. En l'absence de réponse à une mise en demeure adressée au copropriétaire dans un délai de 30 jours, l'intégralité des sommes dues au titre du budget prévisionnel devenait exigibles. Mais cette procédure ne permettait pas d'obtenir le règlement des sommes dues pour les charges antérieures, obligeant de ce fait à multiplier les procédures. Désormais, si le copropriétaire ne règle pas

un seul appel de fonds, dans le mois suivant la réception d'une mise en demeure, il sera possible d'engager une seule procédure pour recouvrer à la fois les charges antérieures mais aussi les appels provisionnels à venir, y compris les cotisations du fonds travaux de la loi ALUR.

#### 4) Les modifications pour le vote en Assemblée Générale

Concernant la délégation par un copropriétaire de son droit de vote, l'article 211 de la Loi ELAN modifie l'article 22 de la Loi de 1965 en permettant au mandataire de recueillir plus de 3 délégations de pouvoirs uniquement si le total des voix dont il dispose ne dépasse pas 10 % des voix (au lieu de 5 % auparavant). Par ailleurs, tout mandataire désigné pourra déléguer son mandat à une autre personne, sauf contrordre indiqué sur le mandat.

A noter que chacun des époux, copropriétaires communs ou indivis d'un lot, pourra recevoir personnellement des délégations de vote.

### La loi ELAN et l'immobilier locatif

La loi ELAN présente aussi plusieurs résolutions destinées aux propriétaires-bailleurs et aux locataires. Ces mesures devraient entrer en vigueur début 2019.

#### 1) Le retour limité de l'encadrement des loyers

La loi prévoit un encadrement des loyers à titre expérimental pendant 5 ans. Les communes qui en feront la demande devront justifier de l'existence d'une tension sur le marché

locatif constatée par un observatoire des loyers. Seules quelques villes, dont Paris, remplissent actuellement toutes les conditions d'application.

## 2) Les rapports locatifs sont modifiés

Le locataire voit son préavis de départ passé de 3 à 2 mois, hors zone tendue.

Cela ne concerne donc, ni Paris ni l'Ile-de-France, qui sont situés en zone tendue.

Par ailleurs, l'acte de cautionnement est simplifié. Auparavant, le garant devait écrire à la main une formule-type destinée à lui faire prendre conscience de la portée de son engagement. Désormais, la forme manuscrite de l'engagement est supprimée.

La signature du garant suffira.

D'autres nouveautés figurent dans la loi comme la possibilité, pour le bailleur, d'inclure dans le bail, une mention lui permettant d'appliquer des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble.

Dans une prochaine lettre, nous reviendrons sur la création d'un bail mobilité couplé avec la garantie Visale, sur la possibilité de passer au bail numérique et sur l'augmentation des contrôles pour les locations saisonnières.

## LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA PROTECTION DES DONNÉES (RGPD)

Les Cabinets Rompteaux Cogefo et Cavenel ont toujours apporté une attention particulière à la protection et à la confidentialité des données personnelles de ses clients. La nouvelle réglementation européenne, le RGPD, entrée en vigueur le 25 mai 2018, est venue renforcer les règles de sécurité. Nos cabinets se mettent donc en conformité avec les nouvelles exigences prévues par la loi, tant pour les données traitées par ses propres collaborateurs que pour celles utilisées par ses sous-traitants et ses partenaires. Notamment, l'accès à votre Espace Client est totalement sécurisé grâce à une gestion automatique de vos codes d'accès, indépendante des Cabinets. Vos identifiants ne sont connus que, par vous personnellement.

## LA LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE RETARDÉE

Le décret du 9 mai 2018 en a fixé les modalités d'application qui entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

L'identité de l'expéditeur, en l'occurrence le syndic, demande d'être vérifiée. L'autorisation lui est alors donnée d'envoyer des LRE au travers d'un certificat de signature électronique.

De même, l'identité du destinataire, en l'occurrence le copropriétaire, doit être vérifiée avec « un niveau de garantie substantiel » selon les termes du règlement européen eIDAS du 23 juillet 2014 (le règlement européen sur l'identification pour les transactions électroniques).

Cela signifie que le destinataire ne peut pas recevoir la LRE comme un simple message sur sa boîte mail personnelle. Un système de sécurisation doit être mis en place.

Actuellement, les procédés d'identification d'un niveau de garantie substantiel doivent être développés par les prestataires dédiés à l'envoi des LRE. Le déploiement de la lettre recommandée électronique est donc retardé. Aucun délai sur sa mise en œuvre ne peut être avancé.

## PRELEVEMENT A LA SOURCE ET CREDITS D'IMPOT. COMMENT CELA FONCTIONNE ?

Si les contribuables savaient que, pour l'année 2018, ils ne seraient pas privés de leurs avantages fiscaux liés à leur investissement immobilier (Pinel, Duflot, Scellier, Investissement logement dans les DOM, Censi-Bouvard...), en revanche se posait la question du mécanisme mis en place pour cette année charnière.

Les pouvoirs publics ont maintenant précisé selon quelles modalités les contribuables vont bénéficier des crédits d'impôt qui leur reviennent au titre de 2018.

Lorsque le contribuable dispose de revenus exceptionnels en 2018, les crédits d'impôt seront pris en compte, comme d'habitude, dans le calcul de l'impôt dont ils sont redevables.

Pour le contribuable qui dispose de revenus courants en 2018 (le cas de la majorité des contribuables), il bénéficie alors du dispositif de neutralisation de ses impôts au titre de leurs revenus de 2018.

A partir de janvier 2019, le salarié et le retraité percevront leurs salaires et leurs retraites, nets d'impôt, sans qu'il ne soit tenu compte de leurs avantages au titre des crédits d'impôt. De même, pour les bailleurs ou les indépendants, les acomptes dont ils seront prélevés ne tiendront pas compte de leurs crédits d'impôt.

Le calcul exact des crédits d'impôt, au titre de l'année 2018 et de 2019, ne se fera qu'après leur déclaration de printemps 2019.

Afin de pallier au décalage de trésorerie que cela peut impliquer, les pouvoirs publics ont décidé de verser, dès le 15 janvier 2019, un acompte de 60 % des crédits d'impôt qui devraient leur revenir. Cette avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Le solde sera versé après la déclaration de printemps 2019.

A noter que le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) n'est pas concerné par le versement de cet acompte. Sont concernés les investissements de défiscalisation Pinel, Duflot, Scellier, Investissement logement dans les DOM, Censi-Bouvard, à côté des autres types de crédits d'impôt (frais de garde d'enfants, emploi à domicile, dépenses d'hébergement en EPHAD, dons et cotisations syndicales).



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