



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

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

A chaque incendie d'envergure d'un immeuble d'habitation se pose la question de la réglementation et des précautions à prendre pour éviter tout drame.

La problématique s'avère différente suivant la conception des immeubles, et donc leur ancienneté, puisque les véritables règles en matière d'incendie ne sont apparues que tardivement, en 1986. Mais se prémunir contre ce risque ne tient pas uniquement au respect des normes au moment de la construction d'un immeuble.

Des équipements anti-incendie sont aussi exigés ainsi que leur maintenance régulière.

Le contrat d'entretien des dispositifs de sécurité incendie fait partie, avec les contrats de maintenance du chauffage collectif, celui de l'ascenseur ainsi que celui des portes de garage, des quatre contrats obligatoires pour la copropriété. La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires est en jeu, voire leur responsabilité pénale s'il y a mise en danger de la vie d'autrui résultant d'une infraction à la réglementation applicable. Prévenir le risque incendie est essentiel. Soyons avertis des précautions à prendre et des réglementations à respecter.

SÉCURITÉ INCENDIE. LES OBLIGATIONS DE LA COPROPRIÉTÉ.

Si le parc ancien d'immobilier d'habitation n'est astreint qu'à de rares obligations en matière de sécurité incendie, en revanche, un arrêté du 31 janvier 1986 réglemente de manière précise les immeubles construits depuis 1987⁽¹⁾.

Les équipements de base

Les exigences en matière de sécurité incendie sont différentes suivant le type d'immeubles. Les bâtiments d'habitation sont classés en 4 familles (*les IGH⁽²⁾, immeubles de grande hauteur, sont traités à part et ne seront pas abordés dans cet article*).

Pour les immeubles anciens dont le permis de construire est antérieur à 1987, un arrêté de février 2013⁽³⁾ prévoit que, pour les immeubles d'habitation de troisième et quatrième famille, « des blocs-portes doivent séparer les locaux poubelles des autres parties du bâtiment si les locaux ne s'ouvrent pas sur l'extérieur du bâtiment ou sur des coursives ouvertes ». De même, dans ces immeubles, des blocs-portes doivent être installés dans les escaliers permettant d'aller du sous-sol au reste de l'immeuble.

Par ailleurs, un arrêté de janvier 1980⁽⁴⁾ fixe l'obligation d'afficher les plans d'évacuation et les consignes en cas d'incendie, dans les halls d'entrée, au niveau des escaliers et des ascenseurs ainsi que dans les parkings.

Pour les immeubles récents, dont le permis de construire est postérieur à 1986, un arrêté de janvier 1986⁽¹⁾ définit des normes précises. Dès leur conception, les copropriétés doivent avoir des portes coupe-feux à chaque étage pour éviter la propagation de la fumée et ainsi permettre l'évacuation. Un emplacement réservé aux engins de secours doit garantir une accessibilité à l'immeuble par l'extérieur. Des équipements doivent être mis en place tels qu'un système de désenfumage dans les cages d'escalier pouvant être actionné

manuellement, électriquement ou par air comprimé. Des extincteurs sont prévus dans les chaufferies et les parkings. Pour les cages d'escalier, à partir des immeubles de la troisième famille, des colonnes sèches sont prévues. De même, des éclairages sous forme de blocs de secours sont préconisés en cas de coupure électrique, dans les escaliers.

L'entretien annuel

Tout équipement de sécurité incendie doit impérativement être entretenu au minimum une fois par an. Cette obligation tient pour les équipements installés dans les immeubles récents mais aussi dans les copropriétés anciennes.

La visite d'entretien est l'occasion de vérifier la bonne marche des installations de détection, de désenfumage, de ventilation et des colonnes sèches, pour les immeubles qui en sont pourvus. Mais aussi de s'assurer du bon fonctionnement des fermes-portes sur les portes palières et des portes coupe-feu installées dans les locaux techniques comme les chaufferies. Autant de vérifications qui doivent être consignées sur un registre de sécurité. Chaque copropriété doit donc souscrire un contrat de maintenance annuelle adapté à la réglementation de sa famille d'immeuble et aux équipements mis en place dans la copropriété.

Dans les parties privatives

Assurer la sécurité incendie dans les parties privatives passe par le rajeunissement des

installations électriques. Passé trente ans, elles sont considérées comme obsolètes. L'installation de détecteurs de fumée (DAAF) a été aussi rendue obligatoire depuis l'arrêté du 5 février 2013.

(1) Voir l'arrêté du 31 janvier 1986 qui concerne les immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée après le 6 mars 1986.

(2) Voir l'arrêté du 18 octobre 1977 modifié par les arrêtés d'octobre 1982 et de juillet 1992.

(3) Voir l'article 5 de l'arrêté du 5 février 2013 pour les immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987.

(4) Voir l'article 100 de l'arrêté du 21 janvier 1980.

VOTRE CALENDRIER FISCAL 2019

JANVIER 2019

Lancement du prélèvement à la source.

Les acomptes d'impôt sur les loyers sont prélevés sur le compte bancaire des propriétaires bailleurs. Une avance de 60 % vous est versée au titre de certaines réductions et crédits d'impôt.

AVRIL- JUIN

Déclaration de vos revenus 2018.

Déclaration d'IFI en même temps que la déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine est détaillée dans les annexes.

JUILLET-AOÛT

Votre avis d'imposition vous indique :

• le montant du crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CIMR) effaçant l'impôt

calculé sur vos revenus réguliers 2018 ;

• l'impôt dû sur vos revenus exceptionnels ou non concernés par la réforme de 2018 ;
• votre taux de prélèvement à la source actualisé, applicable de septembre 2019 à août 2020.

SEPTEMBRE-DÉCEMBRE

Le taux de prélèvement et, pour les bailleurs, le montant des acomptes actualisés s'appliquent à partir de septembre 2019.

Vous payez le solde de l'impôt dû sur vos revenus exceptionnels ou non concernés par la réforme de 2018. Si le montant des crédits d'impôt et réductions dont vous bénéficiez est supérieur à l'impôt dû, le solde vous est remboursé.

RÉDUIRE VOTRE FACTURE D'ÉNERGIE EN 2019

Cette année encore, vous pouvez solliciter des aides dans le cadre de la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est reconduit pour l'année 2019 et propose des aides supplémentaires pour les ménages à revenu modeste.

Le principe

Le CITE est toujours réservé aux travaux réalisés dans la résidence principale par le propriétaire occupant, ou pris en charge par le locataire, sans condition de ressources. Le logement doit être achevé depuis au moins deux ans.

Le CITE peut être cumulé avec l'éco-prêt à taux zéro, les certificats d'économie d'énergie, les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et des collectivités territoriales. En copropriété, les dépenses éligibles au crédit d'impôt peuvent porter aussi bien sur le logement lui-même que sur les équipements et les parties communes de l'immeuble. Le montant TTC de dépenses éligibles est plafonné, pour une période de 5 années consécutives, à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple et majoré de 400 € par personne à charge. Ces montants s'entendent hors main d'œuvre, à quelques exceptions près.

Les derniers arbitrages

Le remplacement de fenêtres à simple vitrage par du double vitrage est à nouveau éligible après avoir été supprimé en 2018. L'acquisition de chaudières à très haute performance énergétique l'est toujours, sauf celles utilisant le fioul comme source d'énergie. Pour faciliter la transition, le coût de la dépose de cuve à fioul est également éligible au CITE pour les dépenses payées en 2019.

Certaines dépenses plafonnées

Un plafond de dépenses est fixé par décret pour le remplacement des fenêtres, l'acquisition de certaines chaudières gaz, la fourniture et la pose de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude ou d'appareil de chauffages ou de production d'eau chaude sanitaire à énergie renouvelable.

Des conditions d'éligibilité pour les frais de pose et de dépose

L'ouverture des droits au CITE pour les frais de pose ou de dépose de certains équipements est conditionnée au niveau de ressources du ménage.

Un taux variable selon le type d'intervention

Le taux du crédit d'impôt diffère selon la nature de l'équipement. Ainsi, la dépose de chaudière au fioul ouvre droit à un crédit d'impôt égal à 50 % du coût de la main d'œuvre, tandis que les fenêtres double vitrage ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 15 % du coût de l'équipement. Les autres dépenses éligibles ouvrent droit à un crédit d'impôt au taux de 30 %.

L'Eco-PTZ pour financer une rénovation énergétique

Sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2021, l'Eco-PTZ individuel et l'Eco-PTZ copropriété.

Les conditions d'obtention de l'Eco-PTZ individuel s'alignent sur celles du CITE et l'obligation de réaliser un bouquet de travaux d'amélioration de la performance énergétique est supprimée à compter du 1^{er} mars 2019. La durée de remboursement est portée à 15 ans quelle que soit l'importance ou le nombre des travaux. Les immeubles de bureaux ou possédant des commerces en rez-de-chaussée peuvent bénéficier de l'Eco-PTZ copropriété. Par ailleurs, il est désormais possible de bénéficier d'un Eco-prêt copropriété après un Eco-prêt individuel, sous deux conditions : l'offre de l'Eco-PTZ doit être émise dans un délai de 5 ans à compter de l'Eco-PTZ individuel et le total des deux prêts doit être inférieur à 30 000 € pour un même logement.



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