



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

Une pelouse, quelques arbres et arbustes sont autant d'éléments qui agrémentent votre cadre de vie et valorise votre copropriété de manière significative.

Les enjeux de l'entretien régulier des espaces verts sont importants d'autant que, **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la loi Labbé a étendu l'interdiction de l'usage de produits phytosanitaires**, comme le glyphosate, aux particuliers et donc, pour les copropriétaires.

Selon le type de plantation et la superficie, le coût annuel des travaux de jardinage peut être conséquent. A contrario, des jardins négligés entachent la bonne image de la résidence.

Mais à qui confier cette tâche ? Si un contrat est établi avec un fournisseur extérieur, ne faut-il pas le faire évoluer ?

Dans certains cas, ne peut-on pas rectifier les erreurs de conception et ainsi simplifier les espaces verts pour en limiter les coûts ?

Aucun contrat d'entretien ne doit être négligé pour réaliser une saine gestion de sa copropriété.

## OPTIMISER L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS DANS SA COPROPRIÉTÉ.

*Optimiser ce poste de charges demande souvent de repreciser et actualiser les besoins de la copropriété. Cette première étape permettra ensuite d'analyser objectivement si l'organisation en place est judicieuse ou si une autre solution peut être envisagée.*

### Déterminer les besoins de la copropriété

Les travaux d'entretien des espaces verts sont divers : tontes des pelouses, tailles des haies, des arbustes et des rosiers, élagages des arbres, désherbages, plantations diverses, épandages d'engrais, traitements phytosanitaires, arrosages, ramassages des feuilles. La plupart de ces opérations nécessitent un outillage spécialisé et génèrent des déchets dont la gestion peut rapidement devenir problématique.

### Confier les espaces verts au gardien ou à un employé salarié

Si le jardin est de petite taille, très souvent son entretien est confié à une personne salariée dans l'immeuble : le gardien ou un employé engagé spécifiquement pour ce travail ou intervenant en complément de l'entretien des parties communes. Pour la copropriété, cela implique de posséder le matériel et de l'entretenir, d'acheter les produits nécessaires, de les stocker et de gérer l'enlèvement des déchets.

Dans tous les cas, le contrat de travail doit mentionner explicitement les tâches assignées.

Faire appel au gardien peut permettre de mieux rentabiliser son poste et plaider en

faveur de son maintien, source de valorisation de la résidence.

### Faire appel à un prestataire extérieur

Lorsque les jardins sont de grande taille, recourir à un professionnel est souvent la solution adoptée car il dispose des compétences et de l'équipement adéquat. Il assure la gestion des déchets. Dans ce cas de figure, il est primordial d'être attentif à ce que les missions lui incombant ainsi que leur fréquence, aient été correctement détaillées dans le contrat pour éviter les litiges. Notamment le nombre de tontes par an, les périodes de taille des arbustes et des haies.

### Comment économiser sur l'entretien des espaces verts

Quelle que soit la superficie du jardin, s'il est mal agencé et planté de végétaux peu adaptés au terrain, au climat ou à l'orientation, son entretien est plus coûteux. Il peut être opportun par exemple de remplacer une pelouse indigente exposée pleine ombre par une plante couvre sol, de choisir des plantes demandant peu de soins, de pailler le sol ou pratiquer la tonte différenciée, ces deux derniers procédés étant par ailleurs reconnus comme plus écologiques.

&gt;&gt;&gt;

>>>

## Choisir un entretien durable des espaces verts

Si certaines méthodes éco responsables font faire des économies comme le paillage, à l'inverse, certaines pratiques sont onéreuses comme le désherbage à la main.

Le paillage naturel, organique ou minéral empêche la repousse des herbes indésirables, garde le sol humide et frais, et économise l'eau d'arrosage. Des atouts non négligeables.

Le désherbage à la main qui est l'autre principale alternative à l'usage du glyphosate, demande un entretien chronophage et donc coûteux.

Un réaménagement peut être réalisé afin d'intégrer la conception durable des espaces verts.

## CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE 2019)

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.

## PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE. LES CAS DÉROGATOIRES AU DROIT COMMUN

Avec le passage au prélèvement à la source, le législateur a prévu des règles précises concernant la déductibilité des charges pour les travaux réalisés sur les biens loués vides.

**Les travaux payés en 2019 ne seront déductibles des revenus fonciers qu'à hauteur de la moyenne des dépenses payées en 2018 et 2019.** Cette règle générale ne s'applique qu'aux travaux locatifs dont le contribuable maîtrise la programmation. En revanche, **les travaux urgents et les travaux réalisés sur un bien acquis en 2019 sont intégralement déductibles.**

### Un régime dérogatoire pour les travaux urgents

Les travaux urgents sont en général des travaux réalisés dans des circonstances exceptionnelles et indépendantes de la volonté du contribuable, telles qu'une catastrophe naturelle ou du vandalisme, ou ceux décidés par le syndic de copropriété.

Le caractère d'urgence des travaux fera l'objet d'une appréciation circonstanciée de chaque situation. La notion d'urgence sera également acceptée si le tribunal vous oblige à faire des travaux.

Sont ainsi concernés les travaux sur les parties communes nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, par exemple réparation d'une toiture suite à une tempête ou changement d'une porte en cas de cambriolage ou bien remise en état suite à un incendie ou une inondation.

Le remplacement d'un appareil de chauffage (chaudière, radiateur) qui tombe en panne et empêche la poursuite de la location, pourra être déclaré comme travaux urgents.

Aucune précision complémentaire n'a été donnée de la part des pouvoirs publics sur la notion de travaux urgents. Il importe donc d'interroger le fisc sur l'éligibilité ou pas de vos travaux à leur déductibilité à 100 % de vos revenus lorsque la réponse peut paraître incertaine.

### Un régime dérogatoire pour les travaux sur des biens acquis en 2019

La dérogation s'applique également aux travaux que vous réaliserez en 2019 sur un bien acquis dans l'année. La distinction se fera bien par bien et seuls les travaux réalisés en 2019 sur votre nouveau bien seront déductibles à 100 %, ceux que vous réaliserez sur vos autres biens suivront la règle générale.



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