



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

www.rompteaux-cogefo.com

LETTRE
D'INFO

ÉDITO

Ne perdons pas le rythme !

En début d'année, nous parlions de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) promulguée le 24 novembre 2018 et de ses applications immédiates.

Depuis, trois nouveaux décrets d'application ont été publiés, deux en date du 24 mai, un troisième, le 27 juin. Le premier énumère la liste minimale des documents qui doivent être mis à la disposition des copropriétaires par les syndicats dans l'espace client. Le second fixe le montant de la pénalité de retard au gestionnaire qui aurait dépassé le délai qui lui est imparti pour remettre les documents demandés par le conseil syndical. Le troisième précise plusieurs modalités également attendues pour mettre en application la loi ELAN.

Ces textes nous rappellent que les nouveautés apportées à la copropriété par la loi ELAN ne s'arrêtent pas aux premières mesures.

Les réformes les plus fondamentales sont d'ailleurs devant nous et annoncées pour l'automne. Elles viendront modifier le code de la copropriété en profondeur avec pour objectif de le rénover et, notamment, de tenir compte de la taille des copropriétés. En attendant, portons notre attention sur les décrets récemment promus. Ils viennent préciser des modifications déjà amorcées avec la loi ALUR.

LES TROIS DERNIERS DÉCRETS D'APPLICATION DE LA LOI ELAN.

L'intention du législateur à l'occasion de la loi ALUR n'a pas toujours rencontrée sa cible. Aussi, la loi ELAN vient prendre le relais pour apporter plus de transparence dans la gestion des immeubles et ainsi, clarifier la relation entre les copropriétaires et leurs syndicats.

Une liste minimale de documents pour l'extranet de la copropriété

À compter du 1^{er} juillet 2020, les documents mis à disposition par le gestionnaire dans l'extranet sécurisé devront respecter les listes minimales définies par le décret publié le 24 mai 2019.

La première liste concerne les documents relatifs à la gestion de l'immeuble, accessibles à l'ensemble des copropriétaires : règlement de copropriété, fiche synthétique de la copropriété, carnet d'entretien, diagnostics techniques, ensemble des contrats en cours (assurances entretien et maintenance, contrat de syndic), ainsi que les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis approuvés lors de ces assemblées.

Les documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition, concernent son compte individuel, le montant des charges courantes et hors budgets des deux dernières années, la part du fonds travaux rattachée au lot et les avis d'appels de fonds des trois dernières années.

Enfin, la troisième liste concerne les documents destinés uniquement aux membres du conseil syndical : balances générales des comptes, relevés des charges et produits de l'exercice échu, les relevés périodiques des comptes bancaires ainsi

que les procédures judiciaires en cours et les décisions de justice.

Dans le cadre du groupe ROMPTEAUX, la majorité de ces documents est aujourd'hui déjà mise à votre disposition dans l'espace client sécurisé. Quant aux informations complémentaires récemment demandées par le législateur, elles seront mises en place prochainement pour l'ensemble de nos cabinets.

Sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, l'envoi des documents nécessaires à la tenue de l'AG (hormis la convocation en elle-même) peut être effectué via l'espace en ligne sécurisé. Dans ce cas, la convocation précise que ces documents sont accessibles dans l'extranet et la durée de la mise à disposition.

La communication des documents au conseil syndical

Une pénalité de retard est prévue lorsque le syndic ne transmet pas au conseil syndical les documents relatifs à sa gestion et à l'administration de la copropriété.

La consultation des pièces justificatives avant l'Assemblée Générale

Ces documents, qui doivent être classés par catégories, sont désormais consultables

>>>

>>>

par les copropriétaires, sous la forme d'originaux ou de copies.

Les modalités de remise par le syndic des mandats de vote

Le syndic, qui reçoit un pouvoir en blanc lors de l'AG, doit le remettre au président du conseil syndical, s'il en existe un, à défaut au conseil syndical ou au président de séance.

Les actions en justice intentées au nom du syndicat

Désormais, « seuls les copropriétaires auront la possibilité de se prévaloir de l'exception de nullité de l'absence d'habilitation du syndic à agir en justice. »

Enfin le décret de juin indique les modifications à apporter dans le contenu de l'état daté. Il précise aussi le droit, pour les huissiers de justice, de pouvoir accéder aux parties communes des immeubles pour accomplir leurs missions.

LA RÉFORME DE LA TAXE D'HABITATION SE POURSUIT

L'éligibilité au dispositif de dégrèvement dépend de votre revenu fiscal de référence et du nombre de parts de votre foyer. Pour bénéficier du dégrèvement de 65 %, il ne doit pas dépasser un certain seuil : 27 432 € pour une personne seule (majoré de 8 128 € pour les deux premières demi-parts et de 6 096 € pour les demi-parts suivantes) ou 43 688 € pour un couple sans enfant (majoré de 6 096 € pour les demi-parts supplémentaires). Si le revenu fiscal dépasse légèrement ces montants mais reste inférieur à 28 448 € pour une personne seule ou 45 720 € pour un couple, le dégrèvement devient progressif. Ces sommes sont majorées pour chaque demi-part supplémentaire.

Lorsque la taxe est établie au nom de plusieurs personnes appartenant à des foyers fiscaux distincts, le seuil d'éligibilité est calculé en additionnant les revenus fiscaux de chaque contribuable.

Cette réforme ne s'applique pas à la contribution à l'audiovisuel public qui, actuellement, est perçue en même temps que la taxe d'habitation.

N'hésitez pas à utiliser le *Simulateur de la réforme de la taxe d'habitation pour 2019* disponible sur impots.gouv.fr pour connaître dès aujourd'hui si vous pouvez profiter de cette baisse.

LE JUSTE PRIX POUR VOTRE LOYER

Que vous mettiez un bien immobilier pour la première fois en location ou que vous renouveliez un bail ou bien que vous changiez de locataire, que vous soyez en zone tendue ou pas, ce sont autant de situations où vous devez estimer le loyer juste pour votre bien locatif.

Une étape à ne pas manquer car elle va jouer sur la pérennité de votre locataire, la rentabilité de votre investissement et votre conformité avec la réglementation.

A ce propos, à la suite de la loi ELAN, le plafonnement des loyers parisiens à un « loyer de référence majoré » est à nouveau d'actualité. Le Conseil de Paris avait statué favorablement en décembre 2018 et le gouvernement a donné son accord le 13 avril 2019. Le rétablissement de l'encadrement des loyers à Paris intra-muros est acté et ce, pour une période de 5 ans sous la forme d'une expérimentation. Il sera effectif le 1^{er} juillet, l'arrêté préfectoral définissant les plafonds de loyer à respecter étant paru le 28 mai. Seuls les baux conclus depuis le 1^{er} juillet devront en tenir compte.

L'encadrement concerne les logements loués en tant que résidence principale pour le locataire, aussi bien en location vide qu'en location meublée, avec le bail étudiant de neuf mois ou encore le bail mobilité.

Il s'applique à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement. Le principe est que le loyer d'un logement ne doit pas dépasser de plus de 20 % un loyer de référence ni lui être inférieur de 30 %.

A la relocation, ce plafonnement doit se combiner avec l'encadrement du loyer à la relocation.

Pour être accompagné dans l'estimation du montant de loyer de vos biens locatifs, n'hésitez pas à joindre nos conseillers.



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