



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

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

www.rompteaux-cogefo.com

LETTRE
D'INFO

ÉDITO

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ EN VIRTUEL

Depuis le Covid et les restrictions sanitaires, les assemblées générales de copropriété se sont mises au virtuel depuis plusieurs mois déjà. Vous trouverez dans cette lettre les informations concernant l'organisation d'une assemblée générale à distance. Cette nouvelle lettre aborde d'autres sujets tout aussi importants. L'un d'actualité, vous informera sur le bouclier tarifaire. Les deux autres sujets portent sur la vacance locative et la SCI et par ces différents articles nous souhaitons vous informer de la façon la plus claire possible.

Bonne lecture !

Avec le Covid, les assemblées générales de copropriété se sont mises au virtuel, tenues pour partie en visioconférence ou audioconférence. L'article 9 de la loi publiée au Journal officiel le 23 janvier dernier autorise à nouveau les assemblées générales à distance jusqu'au 31 juillet 2022, tout en renforçant leur encadrement.

Concrètement cela signifie qu'il est toujours possible de tenir les assemblées générales de copropriétés par visioconférence ou audioconférence.

Pour la bonne tenue de l'assemblée générale à distance le support de la réunion dématérialisée retenu devra garantir les points suivants :

- Transmission audio de qualité pour que chacun puisse entendre et s'exprimer intelligiblement.
- Transmission simultanée et sans coupure des présentations, débats et autres délibérations
- Possibilité d'identifier chaque participant

Pour pouvoir organiser une assemblée générale à distance, le syndic devra saisir le conseil syndical et solliciter son avis. Si ce même syndic souhaite organiser un vote par correspondance il devra justifier ce choix et prouver qu'une assemblée générale en visioconférence ou audioconférence ne peut pas se tenir pour des raisons matérielles ou techniques. Enfin, un vote par correspondance ne pourra faire l'objet d'honoraire supplémentaire.

Nous pensons cependant que rien ne vaut le contact et la relation directs avec vous. C'est pourquoi nous mettrons en place diverses solutions afin de maintenir les assemblées générales en « physique ». Pour autant, si certains copropriétaires préfèrent la solution virtuelle, nous disposons des outils techniques qui permettent d'assurer les assemblées générales à distance, dans les meilleures conditions et le respect des règles.



BOUCLIER TARIFAIRE, UNE MESURE GÉNÉRALISÉE

Les prix des différentes énergies se sont envolés en 2021. Celui du gaz est ainsi quatre fois plus élevé qu'en 2020 et six fois plus qu'en 2019. D'où le bouclier tarifaire mis en place par le gouvernement.

Celui-ci concerne d'abord le prix de l'électricité dont la hausse sera limitée pour 2022 à 4%, toutes taxes comprises, alors qu'elle aurait dû être de 44%, hors taxes, pour les abonnés au tarif bleu d'EDF. Le gouvernement

s'est aussi engagé à bloquer le tarif réglementé du gaz en octobre dernier.

La loi de finances 2022 a boosté le dispositif en permettant aux petites copropriétés ainsi ●●●

• • •

qu'à 11 millions de consommateurs résidentiels individuels de bénéficier de cette mesure. Mi-février, un nouveau pas était franchi avec le blocage des tarifs du gaz jusqu'au 30 juin 2022 à leur niveau du 1^{er} octobre 2021 pour l'ensemble des ménages. Ils recevront une aide équivalente au blocage des tarifs réglementés. Ces mesures s'ajoutent au chèque de 100 euros versés cet hiver aux

ménages les plus modestes. Pour en arriver à cette solution de bouclier tarifaire, les professionnels ont joué un rôle essentiel afin de sensibiliser le gouvernement sur l'impact de l'augmentation des tarifs de l'énergie. Un rôle destiné à être toujours aussi important puisque le dialogue sur ce sujet entre profession et gouvernement se poursuivra dans les mois à venir.

SCI FAMILIALE L'IMMOBILIER ENTRE PROCHES

Le partage et la gestion d'un bien immobilier à plusieurs peut être parfois source de malentendus, voire de mésentente et de blocage. Les différentes personnes concernées se retrouvent alors à devoir appliquer les règles relativement rigides de l'indivision. Le choix de créer une Société Civile Immobilière familiale peut s'avérer être judicieux pour éviter ce genre de situation.

À but non lucratif

Comme pour toute SCI, il convient d'être au moins deux pour créer une SCI familiale, le nombre de membres n'étant pas plafonné. Ceux-ci présentent des liens familiaux au moins au quatrième degré*. Une SCI familiale étant à but non lucratif, une personne mineure peut en faire partie. Elle agit en tant que bailleur privé et délivre à ce titre des baux d'au moins trois ans. Son fonctionnement relève de l'application des articles 1832 et 1845 et suivants du code civil. Si un associé sans lien avec ses membres rejoint la SCI, elle perd son caractère familial. Sa durée d'existence est d'au plus 99 ans.

Une responsabilité illimitée et non solidaire

L'assemblée générale de la SCI familiale vote les résolutions, désigne

le ou les gérants qui la dirigent. Si elle n'est constituée uniquement de parents et d'enfants, il n'est pas obligatoire de préciser la durée de mandat des cogérants, dans le cas où ceux-ci seraient les parents. Les bénéficiaires fiscaux dégagés peuvent relever de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés. Dans le premier cas, il revient à chaque associé de les mentionner sur sa déclaration d'impôt sur le revenu. A noter aussi que ces mêmes associés exercent une responsabilité illimitée, non solidaire, et qu'à ce titre ils sont redevables, au prorata de leurs parts, de dettes éventuelles.

Des avantages fiscaux conséquents

Comme toute SCI, la SCI familiale présente de nombreux avantages au plan patrimonial. Elle permet de démembrer la propriété, c'est-à-dire de distribuer des parts sociales liées à l'usufruit ou à la nue-propriété. La souscription d'un prêt vient réduire le montant globale de l'actif, ce qui engendre une transmission à moindre coût des parts sociales. Et comme dans le cas de toute SCI, il est possible de cumuler les abattements de plusieurs donations ainsi que le démembrement de propriété pour ne pas avoir à régler des droits de mutation lors d'une transmission.

* enfant, parent, petit-enfant, frère/soeur, arrière-grand-parent, oncle/tante, neveu/niece, grand oncle/grande tante, cousin germain, petit-neveu/petite-niece, etc.



COMMENT ÉVITER LA VACANCE LOCATIVE ?

La vacance locative porte assez mal son nom tant l'absence de locataire ne peut être associée à un moment de détente et de plaisir. Mais, elle est loin d'être une fatalité à condition d'adopter la bonne attitude et de prendre les bonnes mesures pour ne pas s'y trouver confronté.

Il convient tout d'abord de se placer dans une logique d'anticipation des événements et de ne pas attendre le dernier moment pour réagir. À ce titre, il faut connaître la date de départ possible du locataire pour pouvoir utiliser sereinement le temps du préavis (1 ou 3 mois).

Il faut aussi penser à vérifier que les raisons du préavis sont bien conformes. Mieux encore, pour faire passer à un locataire une envie potentielle de départ, autant pratiquer un loyer correct et raisonnable, premier gage de pérennité pour une location. Autre point clé, ne pas attendre l'état des lieux de sortie pour constater des problèmes d'entretien ou de dégradations nécessitant des réparations importantes qui prendront du temps, retardant la relocation.

De même, anticiper c'est savoir être à jour des différents diagnostics nécessaires pour une location. Si des travaux d'amélioration ont été entrepris, il est cependant conseillé de refaire le DPE, l'assurance d'obtenir une meilleure note et d'une location plus facile. En cas de départ avéré, l'organisation de visites du logement en amont constituera un bon moyen pour choisir au plus vite le bon nouveau locataire.

Enfin et surtout, vous pouvez compter sur l'accompagnement de votre conseillère ou conseiller pour éviter ou anticiper la vacance locative et relouer votre bien dans les meilleurs délais et conditions.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

SCIC Tél. 06 24 88 64 43

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