



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

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

www.rompteaux-cogefo.com

LETRE
D'INFO

ÉDITO

L'arrivée de l'été, des jours de forte chaleur et des tenues légères ne peuvent nous faire oublier que ces derniers mois ont été marqués par la question de l'énergie, de son prix, de sa consommation et des ressources qu'elle nécessite. C'est pourquoi nous revenons dans cette nouvelle lettre sur le bouclier tarifaire appliqué depuis avril dernier aux copropriétés, en plus des ménages.

Vous découvrirez également trois autres sujets qui démontrent la variété de la pratique immobilière. Côté finances, les avantages liés à la transmission d'un bien en nue-propriété. Côté réglementaire, ce qu'il faut savoir pour transmettre une question à une assemblée générale. Et côté éthique, car l'immobilier présente aussi cette dimension, l'importance prise par l'investissement socialement responsable.

LE BOUCLIER TARIFAIRE APPLIQUÉ AUX COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés et les logements sociaux avaient été les « grandes oubliés » du bouclier tarifaire établi en début d'année par le gouvernement, à la suite de l'envolée du prix de l'énergie, leur contrat de chauffage collectif ne bénéficiant pas du tarif réglementé de vente de gaz. Après une intense concertation entre les pouvoirs publics et les instances représentatives professionnelles, le décret 2022-514 du 9 avril dernier est venu préciser, voire corriger, le bouclier tarifaire. Il permet ainsi aux résidents d'habitats collectifs, soit plus de 5 millions de foyers, d'en profiter.

Compenser la différence

Le décret 2021-1380 du 23 octobre 2021 avait préalablement entériné le gel des tarifs réglementés de vente de gaz naturel au 1^{er} octobre de la même année. Le bouclier s'étend du 1^{er} novembre 2021 au 30 juin 2022. Il repose sur le versement d'une compensation financière imputée sur les charges qui compense la différence entre le prix du gaz réellement acquitté et celui bloqué au 1^{er} octobre 2021.

Une aide transmise automatiquement

Concrètement, les copropriétaires n'ont aucune démarche à accomplir pour recevoir cette compensation permettant de ne pas trop pénaliser la trésorerie des copropriétés. L'aide est demandée à l'Etat directement par le fournisseur d'énergie. Ce dernier la reçoit dans les 30 jours

suivant sa demande. Il dispose alors lui-même de 30 jours pour la redistribuer au gestionnaire de la copropriété.

Le gestionnaire doit fournir au préalable une attestation sur l'honneur d'éligibilité à l'aide et indiquer la quote-part des consommations de gaz à usage résidentiel, les commerces et les entreprises locataires ne pouvant bénéficier du bouclier tarifaire. L'aide sera ensuite imputée sur les charges des copropriétaires. Une demande effectuée avant le 1^{er} juin couvre la période de novembre 2021 à février 2022. Une seconde, intégrale ou complémentaire, devra être réalisée avant le 1^{er} octobre 2022, sans qu'il soit nécessaire de renouveler l'attestation sur l'honneur.



L'INTÉRÊT FISCAL DE LA TRANSMISSION EN NUE-PROPRIÉTÉ

La transmission de patrimoine est un sujet majeur pour tout propriétaire ou investisseur avec à l'esprit la volonté de limiter le coût fiscal de cette transmission. L'anticiper permet d'atteindre cet objectif.

C'est notamment le cas en donnant la nue-propiété de son ou de ses biens à ses enfants. Cette solution repose sur le démembrement de propriété. Dans le cas d'un usufruit, le donateur continue à jouir du bien tout en percevant les revenus, soit jusqu'à la fin de sa vie s'il y a viager, soit pour une durée limitée dans le cas d'un usufruit temporaire.

Pourquoi cette solution est-elle intéressante fiscalement ? Tout simplement parce les droits de transmission sont calculés sur la

seule nue-propiété. Dans le cas d'un viager, l'âge du transmetteur intervient, de 10% pour les moins de 21 ans à 90% pour les plus de 90 ans, chaque décennie étant marquée par une augmentation de 10%. Entre 51 et 60 ans, la valeur de la nue-propiété est ainsi moitié moindre que celle de la pleine propriété. Autre avantage fiscal conséquent, il n'y a aucun droit supplémentaire à payer lors du décès du parent même si le bien a pris de la valeur avec le temps. Inconvénient du système, les enfants bénéficiaires de la nue-propiété doivent donner leur accord à leurs parents si ces derniers souhaitent vendre leur bien. Ces derniers seront alors taxés sur la plus-value réalisée sur la nue-propiété, le bien ne constituant plus leur résidence principale.

VOUS AVEZ UNE QUESTION ? VOICI COMMENT LA POSER...

L'inscription d'une question à l'ordre du jour d'une assemblée générale de copropriétés relève de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Cette demande peut être faite à tout moment, mais dans un délai suffisamment long avant l'assemblée pour que le syndic l'inscrive à l'ordre du jour. Le règlement intérieur de copropriété peut venir préciser ce délai. La demande doit être envoyée soit en Lettre Recommandée avec Accusé de Réception soit en Lettre Recommandée Electronique.

Dans le cas d'une question relative à la réalisation de certains travaux, d'aménagement de locaux ou d'action en justice, la demande doit être accompagnée d'un projet de résolution* et de tous les documents qui en permettent la compréhension

(plan, devis, expertises...). Il est également précisé le type de majorité qui s'applique au vote de cette résolution.

Une fois la demande reçue, il revient au syndic de porter la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Si le délai s'est révélé insuffisant, elle le sera à la prochaine assemblée.

*Voir article 11, I, 7° et 8° du décret du 17 mars 1967 pour en connaître la liste détaillée

BON À SAVOIR

Une question ne peut pas à être rédigée de façon positive et négative, sous peine que le vote soit interprété positivement ou négativement, ce qui en empêcherait l'application.



LA RESPONSABILITÉ, ON A TOUT À Y GAGNER

En matière de finance responsable, la France fait figure de pionnier. Et aujourd'hui, ce type d'investissements est géré par plus de 900 fonds représentant 450 milliards d'euros. Au-delà de la simple dimension financière, ils ont pour but de donner une couleur développement durable aux placements, en accordant une place centrale aux problématiques Environnementales, Sociétales et de Gouvernance (ESG).

Des attentes concrètes

Alors que la transition énergétique et la qualité des logements sont devenues des questions prioritaires, l'investissement responsable prend progressivement pied dans le secteur immobilier. Un secteur qui se doit de tenir compte des attentes des Français en la matière. 9 sur 10 déclarent ainsi que le DPE est un critère de choix important et près de 4 sur 10 qu'il est primordial dans leur décision d'achat*.

Des placements qui s'accordent au futur

La plus simple façon de réaliser un investissement socialement responsable en immobilier est de placer son épargne dans des fonds d'investissement immobilier spécialisés à travers une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), un Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OCPI) ou un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA). Les FIA financent également la rénovation énergétique de biens qu'ils détiennent. Le Label Investissement Socialement Responsable créé par le ministère des Finances viendra garantir les pratiques ESG de ces organismes et donc sécuriser votre placement, au même titre que certains labels privés. Ainsi labellisé, un bien prend de la valeur avec le temps. Il est bon pour la planète mais également synonyme sur la durée d'économies, proposant des consommations moindres en énergie. Il est également plus facile de le louer à des locataires solvables, aux meilleures conditions du marché. Et surtout, il permet d'accorder son engagement personnel pour des valeurs éthiques à un investissement patrimonial de qualité. ■

*Sondage DRIMKI-BVA, novembre 2021



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