



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

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

www.rompteaux-cogefo.com

LETTE
D'INFO

ÉDITO



Comme de tradition, nous tenons tout d'abord à vous souhaiter une bonne rentrée après une période estivale placée sous le signe de la chaleur. Et comme bien souvent en période de rentrée, les questions financières (ré)occupent une place centrale. Plusieurs articles de votre nouvelle lettre sont ainsi placés sous le signe de l'argent : à donner, à investir, à contrôler. Mais parce que les beaux jours sont encore très présents dans toutes les têtes, votre lettre accordera une grande place à ce qui peut se passer à l'extérieur, particulièrement sur un balcon.

Bonne lecture

BUDGET PRÉVISIONNEL LE FINANCEMENT QUOTIDIEN DE LA COPROPRIÉTÉ

Une copropriété, ce n'est pas seulement les dépenses exceptionnelles, concernant des travaux importants, votées au coup par coup en assemblée générale, c'est aussi un ensemble de dépenses courantes qui participent de son maintien en bon état et de son fonctionnement.

Celles-ci font l'objet d'un budget prévisionnel voté une fois par an, à la majorité simple, en assemblée générale. Ce vote, qui a lieu au moins 6 mois avant le début de l'exercice, concerne le budget dans son ensemble, chaque poste de dépense faisant l'objet d'un simple examen.

Le budget prévisionnel est préparé par le syndic en concertation avec le conseil syndical. Les copropriétaires y participent sous forme de provisions représentant un quart du budget, sous réserve que l'assemblée générale n'ait pas choisi un autre montant. Chaque provision est appelée au premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Les principaux postes du budget prévisionnel

- Salaire du gardien
- Frais de nettoyage des parties communes
- Travaux pour maintenir l'immeuble ou les équipements en bon état
- Petites réparations
- Remplacement d'éléments d'équipements communs (chaudière, ascenseur...) uniquement si le prix de remplacement est compris dans le forfait du contrat d'entretien
- Assurances
- Vérifications périodiques réglementaire, par exemple l'ascenseur
- Contrats d'entretien de l'immeuble
- Honoraires du syndic

LE LINGE EN PANNE SÈCHE ?

En voyage sur le pourtour méditerranéen, particulièrement en Italie, on trouve souvent poétique le linge étendu sur les balcons, qui bat au vent, et vient animer et colorer les rues souvent étroites des villes. Chez nous, il n'en est pas tout à fait de même. Étendre son linge côté rue est souvent interdit pour des raisons à la fois hygiéniques... et esthétiques. Depuis plus de 30 ans, il est ainsi interdit à Lyon de faire sécher son linge sur toute habitation

donnant sur la voie publique, dans l'intérêt de la santé publique. Pour autant, cette interdiction n'est pas systématique et peut être levée sous conditions. Certains arrêtés municipaux peuvent ainsi autoriser l'étendage. Mais il convient de se tourner principalement vers les baux et les règlements de copropriétés pour s'assurer de pouvoir empêcher un voisin de faire sécher son linge à la vue de tous. Une interdiction que l'on retrouve dans presque la totalité des règlements.

L'AMÉNAGEMENT DE SON BALCON EN QUESTIONS

Quoi de plus naturel que d'avoir un balcon fleuri et bien aménagé. Pourtant, question de sécurité et d'hygiène, il n'est pas possible de laisser libre cours à sa créativité. Tout dépend de la réglementation locale, qu'elle soit municipale ou départementale, ou des dispositions du règlement de copropriété.

Hygiène et sécurité

Il en ressort cependant des règles générales qui concernent l'entretien et garantissent la salubrité des habitations. Ainsi les plantations ne doivent pas favoriser la prolifération d'insectes ou de leurs larves, la stagnation d'eau pouvant notamment attirer moustiques, araignées ou autres fourmis indésirables. Les jardinières devront être tournées de préférence à l'intérieur des balcons et les pots destinés à accueillir des fleurs être étanches pour éviter l'écoulement de l'eau. De même les pots doivent être de dimension

suffisante pour ne passer entre les interstices d'une balustrade. Ils doivent être bien fixés pour ne pas être emportés par le vent. Attention aussi aux poids trop lourds qui pourraient surcharger le balcon ou la terrasse. Au sujet des arbres, une distance séparative d'au moins 2 mètres doit être respectée.

Attention à l'eau

Question arrosage, il convient d'avoir la main légère, histoire que l'eau ne se répande pas chez le voisin ou même sur la voie publique. Si le linge étendu aux fenêtres ou sur les balcons évoque un cliché irrésistiblement italien, cette pratique est très largement interdite. Certains règlements de police interviennent aussi pour définir dans quelle mesure battre un tapis ou secouer des chiffons.

► **Le dépôt d'un dossier d'aménagement de balcons et terrasses à la Direction de l'Urbanisme de la Ville est nécessaire avant tous travaux qui entraînent une modification extérieure de l'immeuble.**



LES LOYERS SOUS CONTRÔLE

Si le sujet du logement, et plus largement de l'immobilier, a été occulté durant les dernières campagnes électorales, la vigueur de l'inflation l'a remis sur le devant de la scène. Le 27 juin dernier, Bruno Le Maire se prononçait pour une augmentation maximale des loyers de 3,5% jusqu'à fin juin 2023, compromis qui visait à satisfaire à la fois les locataires et les propriétaires. L'article 6 de la loi Pouvoir d'achat, votée par le parlement le 4 août dernier, entérine ce plafonnement de l'IRL pour la révision des loyers d'habitation à partir du 14 octobre. Il en sera de même pour les indices suivants (4ème trim. 2022, 1er trim. et 2e trim. 2023).

Liberté relative

Dans l'absolu, la fixation du loyer est libre, conformément à la loi. Cependant dans les zones tendues, cette liberté concerne seulement les biens qui n'ont pas été loués depuis 18 mois ou dont c'est la première location. Pendant la location, les loyers peuvent être augmentés une fois par an au maximum selon l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Et dans les zones tendues, l'IRL est aussi appliqué d'un locataire à l'autre si le propriétaire n'a pas augmenté le loyer dans les 12 mois précédents. Cette contrainte ne s'applique pas si le propriétaire a effectué des travaux d'amélioration ou de mise en conformité du logement ou s'il peut démontrer que le loyer perçu est réellement inférieur aux loyers du voisinage pour un bien équivalent. Autre cas de figure, quelque que soit la zone concernée, les loyers des passoires thermiques, classées F et G, sont bloqués depuis le 22 août dernier.

L'encadrement, déjà une réalité

N'oublions pas non plus que de nombreuses villes appliquent un encadrement des loyers, dispositif expérimental mis en place pour 5 ans depuis 2019. Plusieurs villes pourraient se déclarer candidates d'ici la clôture au 23 novembre 2022.

Au vu des nombreux dispositifs de contraintes de loyers, un blocage pur et simple semble donc difficilement envisageable. Dans un contexte inflationniste, la révision plus contraignante de l'IRL, votée cet été, semble être une solution provisoire qui mérite attention.

C'EST BON À FAIRE

- Enlever les feuilles qui bouchent les évacuations d'eau
- Vérifier que rien ne puisse permettre à l'eau de déborder
- Eliminer régulièrement les feuilles mortes des jardinières pour éviter qu'elles ne s'envolent
- Nettoyer surtout aux changements de saisons le sol des balcons
- Surveiller l'apparition possible de moisissures

DITES PLUSIEURS FOIS OUI AU DISPOSITIF PINEL

Que ce soit à titre personnel ou par l'intermédiaire d'une SCPI, l'investissement locatif Pinel permet de bénéficier d'importantes réductions fiscales. Un dispositif dont il est possible de profiter plusieurs fois au cours de sa vie. Un propriétaire peut ainsi investir personnellement chaque année dans au plus deux biens, sachant que le total de l'investissement ne doit pas excéder 300 000 € par foyer fiscal et ne pas dépasser 5 500 € les m².

A noter aussi que la réduction d'impôt permise par le dispositif Pinel est incluse dans les niches fiscales dont le plafond s'établit à 10 000 € annuels.



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