

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.

L'ensemble de nos équipes vous souhaite un très bel été !

Anthony Carle
Président



COPROPRIÉTÉ

LE BOUCLIER TARIFAIRE APPLIQUÉ AUX COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés et les logements sociaux avaient été les « grands 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

Professionnel au service du propriétaire bailleur, et représentant à ce titre ses intérêts, le gestionnaire locatif doit assurer la maîtrise des aspects juridiques, financiers, techniques et commerciaux qui concernent les différentes facettes de ses missions. Mandaté par le propriétaire, il assure la gestion complète de son bien immobilier. Celui-ci est ainsi préservé de tous les soucis qui incombent à la gestion d'un bien.

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 (fixé à 64,90 €/MWh). Il faut cependant garder en tête que les prix au 1^{er} octobre 2021 étaient déjà très hauts, suite à la reprise des activités industrielles dans le monde.

■ Les formalités

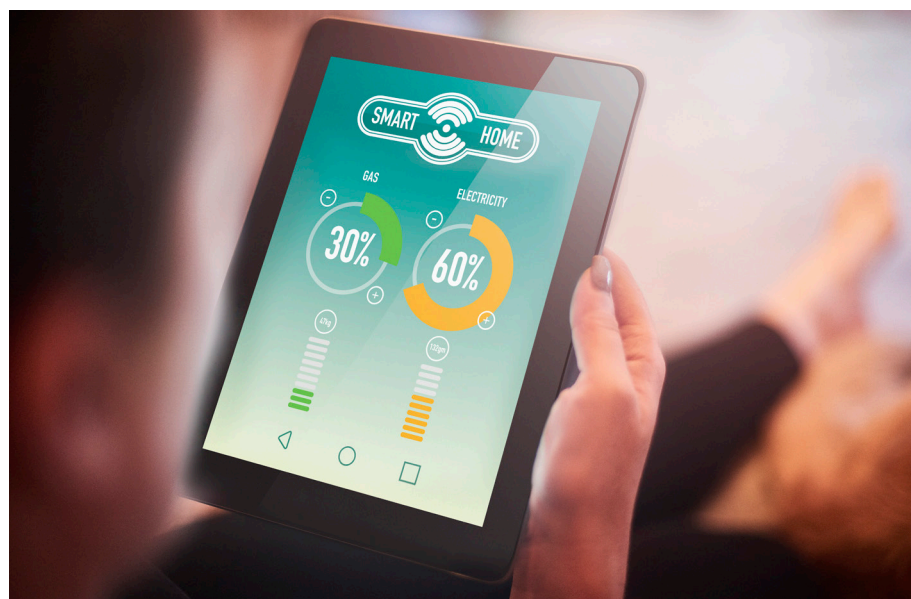
À titre individuel, les copropriétaires n'ont aucune démarche à accomplir pour recevoir cette compensation permettant de ne pas trop pénaliser la trésorerie des copropriétés. L'aide est demandée à l'État directement par le fournisseur d'énergie. Ce dernier la reçoit dans les 30 jours suivant sa demande. Il dispose alors lui-même de 30 jours pour la redistribuer au gestionnaire de la copropriété.

Le syndic 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.



SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement
- Tout envoi de chèque doit se faire à l'adresse de notre cabinet





GESTION LOCATIVE

LOC'AVANTAGES

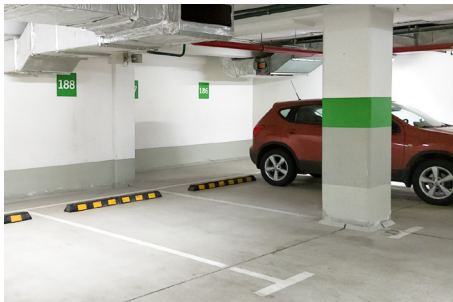
LOYER BAISSÉ, ÉCONOMIES D'IMPÔTS AUGMENTÉES

Un temps dénommé « Louer Abordable », et succédant au dispositif Cosse, Loc'Avantages est entré en vigueur le 28 février dernier. Mis en place jusqu'au 31 décembre 2024, il propose de faire bénéficier à un bailleur d'une baisse d'impôt d'autant plus importante que le loyer est bas.

Pour ce faire, le bailleur doit signer avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) une convention qui l'engage pour 6 ans. Tout logement non meublé est concerné, neuf ou ancien, partout en France, quelle que soit l'année de leur construction. Il devra être loué en tant que résidence principale et ne pas supporter d'étiquette F ou G. Les plafonds de ressources et de loyers appliqués sont identiques à ceux du dispositif Pinel. Le locataire ne peut être un membre de la famille du propriétaire.

■ Trois niveaux de réduction d'impôt

Si le montant de la location se situe 15% en dessous du prix de marché, la réduction d'impôt sur les revenus fonciers est de 20%. Elle est de 40% pour un prix 30% en dessous des prix constatés et de 65% pour un loyer inférieur de 45%. S'il choisit cette dernière option, le bailleur doit nécessairement passer par une agence immobilière sociale ou une association agréée par l'État. Mais, quelle que soit la solution choisie, s'adresser à l'une ou l'autre donne accès au propriétaire à une prime de 1 000 à 2 000 euros. Enfin, faire réaliser des travaux avant location permet de bénéficier des aides de l'Anah qui peuvent couvrir de 25% à 35% de leur montant.



GARAGE

UNE LOCATION PAS COMME LES AUTRES

Un garage est défini comme étant inhabitable. S'il est loué seul, indépendamment d'un appartement ou d'une maison, il ne peut faire l'objet d'un bail d'habitation conformément à la loi du 6 juillet 1989. Il convient alors de conclure un bail de droit commun (appelé aussi bail de secteur libre), selon les articles 1708 et suivants du Code civil. Ce bail civil offre beaucoup plus de souplesse, favorisant une liberté contractuelle très large. Durée du bail, délivrance de congé, ses modalités sont définies après accord entre le propriétaire et le locataire.

Le contrat de location comprend une description des lieux, la durée du contrat, la durée et la forme du préavis, le montant du loyer, la TVA de 20%*, le dépôt de garantie, les charges récupérables, l'assurance. Un état des risques naturels et technologiques doit être également joint au contrat. Sur demande du locataire, le propriétaire doit aussi transmettre le dossier amiante si le permis de construire du bâtiment est antérieur au 1^{er} juillet 1997.

* Obligatoire si le chiffre d'affaires annuel du propriétaire loueur de parkings est supérieur à 34 400 € HT. La TVA ne s'applique également pas si le garage est loué comme accessoire d'un logement qui lui-même n'est pas assujéti à la TVA.



À SAVOIR

Si un garage est loué comme accessoire à un local commercial, sa location fait l'objet d'un bail commercial.



TRANSACTION

ACHETER OU VENDRE NE S'IMPROVISE PAS

NOS ÉQUIPES VOUS ACCOMPAGNENT POUR SIMPLIFIER VOS DÉMARCHES.

Confiez-nous la vente de votre bien sur Paris et la région parisienne.

Nos conseillers maîtrisent le marché immobilier local afin d'établir des estimations au plus juste et de vendre votre bien aux meilleures conditions.

Notre engagement : tirer le meilleur parti du budget dont vous disposez. De chaque euro investi nait un bien agréable pour vous et vos proches, et un placement solide et durable.

À cœur de bien vous accompagner.

Estimez votre bien avec nous sur www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER



Vous êtes chez vous.