

ÉDITO

Madame, Monsieur,

Avec l'arrivée de l'été, plusieurs sujets continuent d'occuper l'actualité. La nouvelle Loi dite Habitat Dégradé du 9 avril 2024 dont les décrets d'application sont attendus dans les prochaines semaines. Celle-ci va de nouveau bouleverser le quotidien des propriétaires et de leurs administrateurs de biens. Nos équipes ne manqueront pas de vous tenir informé de ses principales dispositions. Mais également les Jeux olympiques dont l'impact sur les contrats de travail, les contrats des entreprises, la sécurité des immeubles et la tranquillité des occupants va mobiliser le syndic.

Espérons que nos athlètes remportent de nombreuses médailles. Faisons nôtre la devise olympique « *Citius, Altius, Fortius* » - *Plus vite, plus haut, plus fort* - Ensemble.

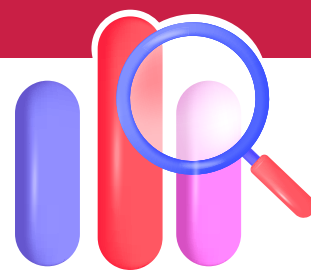
Anthony Carle
Président



COPROPRIÉTÉ

Régularisation de charges de copropriété

Trois cas de figure à la loupe



Pour un propriétaire, la régularisation des charges de copropriété peut intervenir dans trois cas de figure : au moment du bilan annuel, en cas de retard de paiement, à l'occasion de la vente d'un bien.

■ Au moment du bilan

Au moment de tirer le bilan annuel de la copropriété, le syndic met en balance les provisions versées par les copropriétaires et les dépenses réelles de la copropriété. Si les premières sont supérieures aux secondes, le trop-perçu est déduit du prochain appel de fonds. Dans le cas contraire, chaque copropriétaire doit s'acquitter du paiement d'une somme complémentaire pour couvrir les charges de la copropriété.

■ Retard de paiement

Responsable du recouvrement des charges, le syndic est tenu d'engager toutes les mesures nécessaires pour recouvrer des charges qui n'auraient pas été payées par un copropriétaire, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Dès un premier retard, il adresse au copropriétaire concerné une lettre de relance simple. Sans retour de sa part, il peut envoyer une lettre recommandée ou diligente à un commissaire de justice. Si sous 30 jours, le règlement n'a toujours pas été effectué, il peut saisir le tribunal du lieu où se situe l'immeuble. En cas de condamnation, le copropriétaire peut être aussi tenu de payer les provisions du budget provisionnel et les cotisations de fonds de travaux, conformément à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

■ Vente d'un bien

Dernier cas de figure, la régularisation en cas de vente d'un bien. Il revient au copropriétaire vendeur de s'acquitter du paiement des provisions du budget provisionnel alors que l'acheteur paiera les charges pour des dépenses non prévues dans ce même budget.

En cas de travaux au sein de la copropriété, la répartition est sensiblement la même. Le vendeur règlera les appels de fonds effectués avant la signature de vente définitive, l'acheteur prenant en charge ceux postérieurs à cette signature. Acheteur et vendeur peuvent cependant se mettre d'accord sur une autre répartition, sans que les autres copropriétaires aient leur mot à dire.

Si une régularisation de charges doit être effectuée suite au bilan annuel, la répartition se fait souvent au prorata de la possession du bien, aucune disposition légale ne venant préciser cette répartition, (cette répartition se faisant hors de la comptabilité du syndic).

Habitat dégradé - Une loi pour mieux protéger

Le 27 mars dernier, le Parlement adoptait définitivement un projet de loi de lutte contre l'habitat dégradé.

Alors que, selon le gouvernement, on compte près de 1,5 million de logements de cette nature, l'objectif était double : à la fois, lutter contre les marchands de sommeil et donner des moyens aux copropriétés qui subissent cette situation. À l'encontre des propriétaires locataires de logements indignes, les sanctions pénales sont renforcées. Une nouvelle procédure d'expropriation pour les logements concernés par un arrêté d'insalubrité ou de péril est créée. Par ailleurs, les copropriétés peuvent accéder à un prêt global collectif pour effectuer des travaux, crédit qui bénéficie d'une garantie publique.

Plusieurs mécanismes viennent également faciliter le lancement des travaux dans ces logements avant qu'une dégradation définitive ne les condamne.



OPTEZ POUR LE SERVICE CONVOCATION ÉLECTRONIQUE.

Grâce à ce service, vous accédez à la convocation et au procès-verbal d'Assemblée Générale directement depuis votre espace client.

Activez dès aujourd'hui ce service :

- depuis votre espace client, rubrique [Recommandé Électronique]
- ou contactez par mail votre équipe de gestion.



SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS.

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



TRAVAUX : LES DÉDUCTIONS QU'IL EST POSSIBLE DE FAIRE

Lorsque l'on réalise des travaux, cela génère des coûts qu'il est possible de déduire, en partie, de ses revenus. Mais tout dépend selon que l'appartement soit nu ou meublé.

■ Pour un appartement nu

Vous louez un logement nu ? On retrouve certaines dispositions fiscales comparables. Lorsque les loyers annuels sont inférieurs à 15 000 €, le microfoncier s'applique, avec un abattement forfaitaire de 30 % pour l'ensemble des charges et l'impossibilité de tenir compte d'un montant plus ou moins élevé de travaux.

Pour autant, il est possible d'opter pour le régime réel au cas où il serait intéressant de déduire des dépenses élevées. Le propriétaire s'engage alors pour trois ans à appliquer ce régime et remplit une déclaration de revenus fonciers qui détaille toutes les charges. Les travaux pris en compte peuvent être réalisés par une entreprise, mais également effectués à titre personnel. Seuls les prix des matériaux pourront être alors déduits.

Le déficit foncier maximal déductible du revenu global est plafonné à 10 700 € annuels. Ce montant est cependant doublé pour les travaux de rénovation énergétique dans des logements classés E, F ou G. Un diagnostic de performance énergétique doit être effectué avant et après les travaux. Travaux d'isolation thermique des toitures ou des murs extérieurs, parois vitrées et portes extérieures, installation ou remplacement des systèmes de chauffage font notamment partie des coûts pris en compte.

■ Pour un appartement meublé

Si un appartement est loué meublé, les loyers sont déclarés au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et le propriétaire relève du régime du micro-BIC. Un abattement forfaitaire est appliqué par l'administration fiscale prenant en compte les travaux réalisés. Ce régime s'applique jusqu'à un certain montant qui varie selon le type de location.

Dans le cas d'une location meublée longue durée, l'abattement est de 50 % pour un plafond de 77 000 € de recettes. Au-delà, c'est le régime réel qui s'applique. Si le bien est classé et loué à des fins touristiques pour de courtes durées, l'abattement s'élève à 71 % et le plafond grimpe à 188 700 €. Pour les meublés non classés, une « erreur » dans la loi de Finances 2024 oblige au passage au micro-BIC dès que les revenus locatifs dépassent 15 000 €. L'abattement forfaitaire est alors réduit à 30 %.

Enfin, si le bien meublé est situé en zone non tendue, qu'il soit loué pour des séjours longs ou courts, et si le montant annuel des loyers est inférieur à 15 000 €, la loi de Finances 2004 permet un abattement exceptionnel de 92 % (les 71 % habituels + 21 % supplémentaires).

MOINS DE VENTES DE LOGEMENTS CLASSÉS F ET G : UNE BONNE NOUVELLE

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a mis en lumière des termes qui, jusqu'alors, étaient très peu employés dans le vocabulaire immobilier. « Passoires thermiques » et « étiquettes énergétiques » ont acquis un nouveau statut, surtout quand on accolait à ces dernières les lettres F et G.

Cette mise en évidence se traduisait dans le texte par une interdiction à la location à partir du 1^{er} janvier 2023 pour les passoires, bien classés G+. Une interdiction qui concerne les biens classés G à partir du 1^{er} janvier 2025 et à compter du 1^{er} janvier 2028 ceux portant l'étiquette F.

■ Quand la courbe des ventes s'inverse

Conséquence immédiate, les ventes de logements classés F et G ont connu une très nette accélération dès la promulgation de la loi, jusqu'au 1^{er} janvier 2023. Mais depuis cette date, le phénomène s'inverse puisqu'on constate un recul des ventes de plus de 10 %. Deux paramètres permettent d'expliquer cette décroissance. Le premier est directement lié à l'environnement économique et ses conséquences sur le marché de l'immobilier. Les dernières années ont été marquées par une forte inflation, en voie d'être enfin stabilisée, avec comme corollaire une augmentation brutale des taux d'intérêt. Face à cette donne financière, à laquelle ils n'avaient pas été confrontés depuis des décennies, les acheteurs potentiels ont eu plus de mal à contracter un prêt alors que les vendeurs se montraient plus prudents dans un marché baissier.

■ Des travaux qui deviennent concrets

Le second facteur qui explique le recul des ventes réside dans le succès naissant des mesures prises pour inciter les propriétaires à effectuer des travaux dans leur logement. Ceux-ci ont pris conscience de l'intérêt à réaliser des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur patrimoine, non seulement pour pouvoir le vendre plus facilement, mais aussi en vue de le louer. Près d'un tiers de ces propriétaires ont entrepris des travaux en 2023 afin de sortir des classifications F et G. Parallèlement, les locations de passoires thermiques sont également en baisse, un recul dû là aussi aux travaux effectués pour en améliorer le bilan énergétique.

RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR
www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER

Vous êtes chez vous.