

Tour d'horizon

L'Actualité Immobilière vue par votre Syndic

1^{er} trimestre 2018 - N°5

SOMMAIRE :	■ Edito	■ Interview
■ Copropriété	■ Transaction	■ Location
■ Diagnostics	■ Les indices	■ Fiscalité

rejoignez-nous sur www.syndichorizon.com et sur 

■ Edito



L'année 2017 s'achève avec son flot de réformes sur le Code du Travail, via les ordonnances, mais aussi par une refonte de la fiscalité immobilière avec notamment la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) et la fin de l'ISF, et la suppression progressive de la taxe d'habitation. En 2018, le gouvernement semblerait vouloir s'attaquer à un nouveau grand chantier, cette fois-ci axé sur la copropriété, et ce, afin de dépoussiérer des lois et statuts vieux de plus de 50 ans.

On sait maintenant qu'un groupement d'experts et d'universitaires se nommant le GRECCO (Groupe de REcherche en Copropriété) a rédigé un projet de réforme de la loi du 10 juillet 1965. Cette loi, fondatrice du statut de la copropriété, est toujours en vigueur aujourd'hui, et a juste connu quelques retouches au fil des années.

L'objectif du GRECCO est de simplifier et de moderniser la loi du 10 juillet 1965 en créant notamment un régime différencié en fonction de la taille de la copropriété, ou bien en redéfinissant les règles de prises de décisions en assemblée générale. Plus encore, le GRECCO préconise de redéfinir le statut du conseil syndical en lui donnant un pouvoir décisionnel en matière de réalisation de travaux.

Si il est parfaitement acquis que la loi du 10 juillet 1965 a besoin d'un nettoyage en profondeur, et ce malgré les différentes évolutions législatives déjà enregistrées, il est en revanche nécessaire, avant la promulgation d'une nouvelle loi, de garantir un réel échange avec les différents acteurs de la copropriété à savoir les syndics professionnels mais également les associations de copropriétaires. Ce sont en effet les syndics et les copropriétaires qui connaissent le mieux les copropriétés, et qui sont les plus à même d'identifier les problèmes et les solutions à apporter.

La France compte aujourd'hui environ 700.000 copropriétés, ce qui représente près de 8,4 millions de logements sur les 40 millions que compte notre pays. Une réforme du statut de la copropriété aura donc des répercussions importantes et nécessite à ce titre une réelle concertation afin de ne pas reproduire les erreurs du passé, comme ce fut le cas pour la loi ALUR.

Espérons donc que les pouvoirs publics sachent, cette fois-ci, entendre les différentes parties prenantes avant de légiférer.

Toute l'équipe de SYNDIC HORIZON vous présente ses meilleurs vœux, et vous souhaite une excellente année 2018.

Gilles MHAYA

Interview



Rencontre avec Benoit MIGNEAUX

Promoteur immobilier, 1 rue de l'arbalète à Reims

Retrouvez l'intégralité de cette interview en vidéo sur facebook

Bonjour Benoit MIGNEAUX, pouvez-vous nous parler de vous et nous présenter votre société ?

J'ai commencé à travailler dans le bâtiment à l'âge de 16 ans, et je fais maintenant ce métier depuis 25 ans. Nous sommes aujourd'hui des spécialistes reconnus dans les domaines de la construction, de la réhabilitation, et de la promotion Immobilière en Champagne-Ardenne, Aisne et dans l'est parisien. En créant les sociétés IMMO PBM et CIMA, j'ai voulu développer ma passion et une autre idée de la promotion immobilière : celle de l'ART DE VIVRE. Fidèle à ma conception de l'habitat et fier de ma région, je veux réaliser des programmes à fort potentiel, de la résidence confortable à l'investissement de rapport, alliant tradition et modernité, confort de vie et esthétique.

Quels sont les grands changements que vous avez notés dans la profession de promoteur immobilier durant ces 20 dernières années ?

Les principaux changements sont intervenus il y a surtout 6 ou 7 ans avec l'arrivée des nouvelles normes BBC, qui imposent au promoteur une isolation parfaite. Dans les années 90-2000, l'isolation n'était pas vérifiée. Aujourd'hui les appartements sont mis sous pression par un thermicien à l'issue des travaux, pour obtenir le label BBC. Cette thématique de l'isolation est un gage de qualité, de sécurité, et est indispensable pour nos clients pour pouvoir défiscaliser. Cela a entraîné forcément des surcoûts, mais aujourd'hui on n'a pas le choix. C'est exactement la même chose qui s'est passée il y a 20 ans avec l'obligation de faire vérifier les installations électriques par le consuel. Au départ, il y a eu une levée de bouclier, et à terme ça s'est révélé être une bonne mesure. Enfin ces nouvelles normes permettent de nettoyer le marché par rapport à des logements trop vétustes ou trop énergivores. Petit à petit, les immeubles neufs prennent le pas sur l'ancien, car contrairement à l'ancien, le neuf plafonne les loyers et permet de réaliser des économies importantes sur les consommations d'énergie.

Depuis une dizaine d'année, énormément de logements neufs se sont construits sur Reims. A terme, le marché rémois ne risque-t-il pas d'être saturé ?

Reims est la seule ville qui s'est maintenue depuis la crise de 2008, car c'est une ville active et dynamique. L'effet TGV a évité une fuite des cadres, et depuis 10 ans INVEST IN REIMS a ramené 8000 emplois sur Reims. On constate également qu'il y a de plus en plus de touristes à Reims, ce qui induit plus de richesses et plus d'emplois. Enfin dans 2 ans, la SNCF n'aura plus l'exclusivité sur les trains desservant Reims. La Deutschbahn et le TGV italien pourront s'arrêter dans notre ville. C'est donc un flux de voyageurs supplémentaires qui ne faisait que passer avant, qui pourra alors s'arrêter à Reims. Les gens veulent du neuf car ils veulent des ascenseurs, des terrasses, des garages, des sous-sols, et des faibles consommations d'énergie. Alors à partir du moment, où on remplit bien son cahier des charges, on a beaucoup plus de facilité à vendre.

Comment percevez-vous les nouvelles mesures sur la loi de Finance concernant la construction et la promotion immobilière ? Et que pensez-vous de l'instauration d'un bonus-malus pour lutter contre les passoires thermiques ?

Pour REIMS, la loi PINEL a été prolongée jusqu'en 2021, on est donc reparti pour 4 ans. On a eu très peur dans les zones comme Charleville, Troyes, Château-Thierry, Soissons mais on aura un délai supplémentaire pour signer les actes. En ce qui concerne le dispositif PINEL en lui-même, on a eu mieux, mais c'est encore pas mal.

Pour ce qui est du bonus-malus, je suis pour, car cela permettra de lutter contre les marchands de sommeil et le défaut d'entretien des immeubles anciens. Si le gouvernement met des contre-feux pour réguler le marché des immeubles anciens, moi ça me va.

Copropriété

La mise à disposition des pièces justificatives des charges

La loi Alur a modifié l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à la mise à disposition des pièces justificatives des charges dans le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes et la tenue de celle-ci.

L'ancien texte précisait que les pièces devaient être tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic « au moins un jour ouvré » selon les modalités définies par l'assemblée générale.

Le nouveau texte prévoit que c'est désormais au syndic, et non plus à l'assemblée générale, de fixer le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires. Le ou les jours et les heures auxquels la consultation s'effectue doivent également être indiqués dans la convocation.

Les pièces justificatives des charges classées par catégories sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

Les pièces justificatives sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent en obtenir une copie à leurs frais.



Location

Le dépôt de garantie : montant, retenues et délai de restitution



Dans le cadre d'un bail d'habitation pour un logement nu, le dépôt de garantie ne peut être supérieur à un mois de loyer hors charges, et son montant doit obligatoirement figurer au contrat de location.

Si le logement est loué meublé, il est plafonné à deux mois de loyer hors charges pour les contrats signés depuis le 27 mars 2014.

Le dépôt de garantie sert à couvrir les arriérés de loyers et de charges que le locataire peut encore devoir à son propriétaire en fin de location, ou encore les régularisations de charges, ainsi que le coût des réparations des éventuelles dégradations qu'il a laissées, ou encore l'entretien des équipements qui n'aurait pas été fait.

Dans le cas, où le bailleur effectue des retenues sur le dépôt de garantie, il est tenu de justifier ces retenues par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des photos, un constat d'huissier, des factures, des devis, des lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse.

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de :

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire.

Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire.

Le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes.

La régularisation définitive et la restitution du solde doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Rien n'empêche toutefois les parties de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de la copropriété.

Transaction

La garantie des vices cachés (Partie 2 - l'action en garantie)

Dans notre précédent numéro, nous avons défini la notion de vice caché dans le cadre d'une transaction immobilière. Le vice doit rendre le logement impropre à sa destination ou bien il doit en diminuer tellement l'usage que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait eu connaissance. Nous avons vu que pour qu'il soit reconnu comme caché, le vice devait à la fois ne pas être apparent au moment de la vente mais également être antérieur à la vente.

Une fois le vice caché démontré, l'acquéreur dispose d'un délai de deux ans pour intenter l'action en garantie.

Ce délai commence à courir à partir de la découverte du vice. Le recours est ouvert aussi bien contre les vendeurs professionnels que les vendeurs non professionnels et le délai est le même dans les deux cas, même si la responsabilité du vendeur particulier est plus limitée.

Selon l'article 1644 du Code Civil, l'acquéreur peut obtenir l'annulation du contrat de vente ou bien la diminution du prix de vente. Le tribunal compétent pour toutes les actions en garantie de l'acquéreur est le tribunal de grande instance du lieu de situation du logement et le recours à un avocat est obligatoire.

Si la vente est annulée, l'acquéreur doit rendre l'immeuble dans l'état dans lequel il l'a acheté. En échange de quoi, le vendeur lui restitue le prix du bien, les frais de procès et de mutation ainsi que les intérêts cumulés depuis le paiement.

Le juge peut rejeter l'annulation de la vente s'il estime que le vice invoqué n'est pas d'une gravité suffisante pour annuler le contrat et mettre en place une simple action en diminution du prix.

Lorsqu'il est question d'une diminution du prix, les experts doivent estimer la moins-value qui résulte de ce vice. Celle-ci est souvent calculée en fonction du coût des travaux à effectuer pour que le bien retrouve sa vraie nature. On vise ici une remise en l'état. L'acquéreur se voit alors rendre une partie du prix et conserve bien sûr le logement.

L'acheteur victime de vices cachés peut se voir également allouer des dommages-intérêts, notamment si le vendeur est de mauvaise foi.



Diagnostics

Le diagnostic plomb

Le diagnostic plomb, également appelé CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb), est obligatoire dans le cadre d'une mise en vente ou location d'un bien immobilier dont le permis de construire date d'avant le 1er janvier 1949. Il doit être réalisé sur les parties privatives et communes.

Autrefois utilisé dans les peintures, le plomb laisse échapper en se dégradant des écailles ou de la poussière de plomb nocives pour la santé des occupants d'un bien. Le CREP a donc pour objectif de protéger les occupants des logements contre le risque d'intoxication au plomb, aussi appelée saturnisme, et particulièrement grave chez les jeunes enfants et les femmes enceintes.

Pour réaliser un CREP, le diagnostiqueur utilise un appareil à fluorescence X. Ce diagnostic porte aussi bien sur les revêtements intérieurs qu'extérieurs au logement mais exclut la recherche de canalisations en plomb.

Chaque revêtement contenant du plomb est classé selon son état de conservation de 1 (non-dégradé) à 3 (dégradé). S'il existe des revêtements jugés dégradés, le propriétaire est tenu d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer tout risque d'exposition au plomb avant la vente ou la location de son bien.

Par ailleurs, si le diagnostiqueur repère des facteurs de dégradation du bâti, il est tenu de transmettre une copie du rapport à l'Agence Régionale de Santé. Si la teneur en plomb présente dans un logement représente un danger pour la santé des occupants, le maire ou le préfet peut ordonner la réalisation de travaux de rénovation.

Si le vendeur (ou le bailleur) ne fournit pas le diagnostic et que l'acquéreur (ou le locataire) découvre la présence de plomb dans son logement, il peut engager la responsabilité du vendeur (ou du bailleur) devant le tribunal d'instance pour vices cachés.

Le diagnostic plomb n'a pas de date de validité s'il est négatif. S'il est positif il est valide 1 an dans le cadre d'une vente et 6 ans dans le cadre d'une location.



Les indices

	IRL	ICC	ILC	ILAT
2017 T3	126.46			
2017 T2	126.19	1664	110.00	109.89
2017 T1	125.90	1650	109.46	109.41
2016 T4	125.50	1645	108.91	108.94
2016 T3	125.33	1643	108.56	108.69
2016 T2	125.25	1622	108.40	108.41
2016 T1	125.26	1615	108.40	108.20
2015 T4	125.28	1629	108.41	108.16
2015 T3	125.26	1608	108.38	107.98
2015 T2	125.25	1614	108.38	107.86
2015 T1	125.19	1632	108.32	107.69
2014 T4	125.29	1625	108.47	107.80
2014 T3	125.24	1627	108.52	107.62

IRL : indice de référence des loyers

ICC : indice du coût de la construction

ILC : indice des loyers commerciaux

ILAT : indice des loyers des activités tertiaires

Formule de calcul pour la révision d'un loyer :

$$\text{Loyer précédent} \times \frac{\text{Indice de référence des loyers du trimestre concerné}}{\text{Indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$$

Fiscalité

Suppression de la taxe d'habitation pour 80% des ménages : mode d'emploi

C'était une des promesses emblématiques d'Emmanuel MACRON durant la dernière campagne présidentielle. Et, les députés ont voté le samedi 21 octobre 2017 la suppression de la taxe d'habitation pour 80% des ménages d'ici 2020.

La taxe d'habitation va être progressivement supprimée pendant trois ans, entre novembre (période à laquelle cette taxe est prélevée) 2018 et novembre 2020. Ainsi en 2018, elle baissera de 30 % pour les foyers fiscaux concernés, puis de 65 % en 2019 et enfin de 100 % en 2020. Pour profiter de ce gain de pouvoir d'achat, votre niveau de ressources ne doit pas excéder un certain niveau de revenus (revenu fiscal de référence).

Plafonds de revenus à ne pas dépasser pour bénéficier de l'exonération		
Nombre d'enfants	Revenu fiscal de référence maximum pour un célibataire	Revenu fiscal de référence maximum pour un couple
0	27 000 €	43 000 €
1	43 000 €	49 000 €
2	49 000 €	55 000 €
3	61 000 €	67 000 €
4	73 000 €	79 000 €

Les revenus retenus pour le calcul de l'exonération seront ceux de 2017.

