

Tour d'horizon

L'Actualité Immobilière vue par votre Syndic

1^{er} trimestre 2020 - N°13

- Edito
- Interview
- Copropriété
- Location
- Environnement
- Ventes
- Les indices
- Fiscalité

rejoignez-nous sur www.syndichorizon.com, sur  et  YouTube

Edito

BONNE ANNEE 2020



L'année 2019 qui s'achève aura été marquée par des réformes fiscales importantes et par différents mouvements sociaux et sociétaux de grande envergure.

Fiscalement, ce sont la mise en place du prélèvement à la source et la fin progressive de la taxe d'habitation qui ont modifié le quotidien des français. Au niveau social ce sont bien sûr le mouvement des gilets jaunes et la réforme des retraites qui ont ponctué l'actualité 2019.

Enfin du point de vue sociétal, on constate l'émergence d'une véritable prise de conscience collective concernant l'écologie et la transition énergétique.

L'immobilier, valeur refuge par excellence, a tenu bon et les perspectives pour 2020 sont plutôt optimistes comme vous l'explique Maître François GAUTHIER dans notre interview.

2020 s'ouvre dans une société en pleine évolution avec une jeunesse qui veut reprendre son destin en main.

Alors, pour marquer cette nouvelle décennie qui devra se traduire par une transformation et un verdissement de notre économie, nous vous offrons un sac en coton estampillé SYNDIC HORIZON, réutilisable et donc plus respectueux de l'environnement.

A la fois pratique et esthétique, et disponible en deux coloris, ce sac est à venir retirer directement* au sein de notre agence, située 64 rue CHANZY à REIMS.

Vous pourrez ainsi découvrir nos bureaux totalement réaménagés.

Nous vous souhaitons une excellente année 2020.

A très bientôt

L'équipe de SYNDIC HORIZON

*dans la limite des stocks disponibles

Interview

Rencontre avec Maître François GAUTHIER, notaire à REIMS, et chargé de communication au sein de l'office notarial Thiénot & Associés

Retrouvez l'intégralité de cette interview sur notre chaîne  YouTube



Bonjour Maître, Pouvez-vous nous dresser un bilan de l'année 2019 pour Reims et sa région concernant l'activité immobilière.

Le volume des transactions est identique à 2018 mais depuis le dernier trimestre, on note une baisse des volumes car le nombre de biens en vente a diminué.

Les prix en règle générale stagnent, sauf en centre-ville où nous constatons une légère hausse.

L'immobilier des années 1970 est délaissé, sauf si les prix sont bas. Les maisons récentes en périphérie de REIMS sont recherchées.

L'immobilier attire encore beaucoup d'investisseurs, et les nouvelles formes de location (co-location, location saisonnières) séduisent de nouveaux investisseurs.

Quelles sont les perspectives pour 2020 ?

Actuellement le déséquilibre entre l'offre et la demande va probablement ralentir le rythme élevé des mutations. En effet, il y a aujourd'hui beaucoup plus de demandes de biens que d'offres disponibles sur le marché immobilier rémois. Les prix en revanche devraient rester stables avec probablement des hausses de prix sur les biens très recherchés (centre-ville, maisons récentes, etc.).

La régularisation des actes de vente est-elle aujourd'hui la première composante de l'activité des notaires ?

La régularisation des ventes est une activité importante pour les notaires, mais le droit de la famille (donation, transmission, succession) fait aussi partie de notre cœur de métier, tout comme le droit de l'entreprise (constitutions de société, secrétariat juridique, cession et transmission d'entreprises).

Copropriété

Les ordonnances sur la copropriété, ce qui va changer pour les copropriétaires



La loi du 10/07/1965 a été réécrite afin de tenir compte des dernières évolutions jurisprudentielles et de clarifier les textes modifiés au fil des années. Nous vous présentons ici les principales nouveautés :

- Aucune servitude ne pourra être établie sur une partie commune au profit d'un lot privatif.
 - Impossibilité pour un copropriétaire de s'opposer aux travaux d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives.
 - Tout copropriétaire pourra demander au syndic de convoquer une assemblée générale à ses frais pour examiner une question concernant ses droits et obligations.
 - En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre les références du compte bancaire et la trésorerie du syndicat des copropriétaires sous 15 jours au nouveau syndic.
 - Possibilité pour les ascendants et descendants d'un copropriétaire d'être élus au conseil syndical.
 - Délégation donnée au conseil syndical pour une durée de deux ans maximum de prendre toutes les décisions relatives à la majorité simple sauf le vote du budget et l'approbation des comptes.
 - Possibilité de pouvoir revoter lors de la même AG à la majorité absolue une décision relevant de la majorité de l'article 26.
- A noter que l'entrée en vigueur de la plupart de ces dispositions se fera le 01/06/2020.

Location

Location : la trêve hivernale, le casse-tête des bailleurs

Comme chaque année, la trêve hivernale est mise en place lorsque le froid arrive, dans le but de protéger temporairement les ménages menacés d'expulsion locative. Cette année, la trêve hivernale a débuté le vendredi 1er novembre 2019 et prendra fin le 31 mars 2020.

Pendant cette période, les locataires ne peuvent être expulsés de leur logement, même en cas d'impayés de loyers. Si une procédure d'expulsion a commencé avant le 1er novembre, elle peut se poursuivre pendant la trêve mais l'expulsion proprement dite ne pourra avoir lieu qu'après la fin de la trêve. Un propriétaire peut également commencer des démarches pour une procédure d'expulsion pendant cette période, mais là encore celle-ci ne pourra aboutir qu'après le 31 mars 2020. L'expulsion reste cependant possible pendant la trêve hivernale seulement si une solution de relogement est assurée dans des conditions suffisantes.

Concernant les personnes entrées dans un logement « par voie de fait » (autrement dit les squatteurs), elles sont elles aussi protégées grâce à la loi Alur, mais celle-ci stipule qu'un juge peut décider de leur supprimer ce bénéfice.

Enfin, il est à noter que durant la trêve hivernale, les coupures d'électricité et de gaz en cas d'impayés sont également suspendues.



Environnement

Le bon geste : Consommation d'eau, halte au gaspillage

« L'eau est précieuse, économisons-la » dis le célèbre slogan. Aussi nous vous proposons un petit inventaire des gestes simples du quotidien à adopter pour limiter la consommation d'eau de votre logement.

- Faites la chasse aux fuites d'eau. Pour cela, relevez votre compteur avant de vous coucher puis au lever. Si il y a un écart le matin, faites le tour de vos installations. Pour information un robinet qui goutte équivalait à une perte de 43M3 par an, une fuite de chasse d'eau près de 600 litres par jour, une fuite sur un chauffe-eau électrique, c'est 10 litres par heure.
- Privilégiez la douche au bain. Ainsi, prendre une douche rapide au lieu d'un bain permet d'économiser jusqu'à 140 litres en moyenne par jour et par personne !
- Faites fonctionner lave-linge et lave-vaisselle à pleine charge pour rentabiliser au maximum l'eau nécessaire à un cycle de lavage.
- Enfin, ne jetez dans vos WC que du papier toilettes et évitez d'y déposer des mégots, des lingettes et tout autre produits d'hygiène. Car outre les problèmes qu'ils peuvent engendrer dans les systèmes d'assainissement, un tel usage gaspille beaucoup d'eau.





*VOUS SOUHAITEZ
VENDRE VOTRE APPARTEMENT ?
DORMEZ TRANQUILLE,
ON S'OCCUPE DE TOUT !*



Responsable Ventes :
Arnaud Vasseur : **06 67 59 34 54**

Et pour bien démarrer l'année, nous vous offrons l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires pour tout nouveau mandat exclusif de vente signé avant le 31/03/2020.



Bon pour une estimation offerte

Nom, prénom :

Adresse :

.....

.....

Téléphone :

Document à remplir et à renvoyer à :
SYNDIC HORIZON, 64 rue Chanzy - 51100 REIMS

Dès réception nous vous contacterons dans les plus brefs délais

www.syndichorizon.com

Les indices

	IRL	ICC	ILC	ILAT
2019 T3	129.99			
2019 T2	129.72	1746	115.21	114.47
2019 T1	129.38	1728	114.64	113.88
2018 T4	129.03	1703	114.06	113.30
2018 T3	128.45	1733	113.45	112.74
2018 T2	127.77	1699	112.59	112.01
2018 T1	127.22	1671	111.87	111.45
2017 T4	126.82	1667	111.33	110.88
2017 T3	126.46	1670	110.78	110.36
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

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

Taxe d'habitation vers une suppression totale en 2023

C'était une promesse de campagne d'Emmanuel Macron, et le Premier ministre a annoncé le 12 juin 2019 la suppression totale de la taxe d'habitation sur les résidences principales pour l'ensemble des foyers, quel que soit le montant de leurs revenus.

Ainsi, dès 2020, 80 % des Français, soit 17,6 millions de foyers, cesseront définitivement de payer la taxe d'habitation sur leur résidence principale, et ce après avoir connu un allègement de deux tiers en 2019 et d'un tiers en 2018. Pour les 20% restants, il est prévu un dégrèvement progressif jusqu'en 2022 et une suppression totale en 2023.

Et donc en 2023, la taxe d'habitation aura totalement disparu, et ce sont près de 24,4 millions de foyers qui bénéficieront de la suppression complète de cette taxe sur leur résidence principale.

Attention, l'exonération ne concernera que la résidence principale, la taxe d'habitation sera donc renommée "Taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale" (THRS).

