

Tour d'horizon

L'Actualité Immobilière vue par votre Syndic

2^{ème} trimestre 2019 - N°10

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

rejoignez-nous sur www.syndichorizon.com, sur [f](#) et [YouTube](#)

■ Edito



Jusqu'au 30 juin 2019, SYNDIC HORIZON organise son

« **PRINTEMPS DE L'IMMOBILIER** ».

Cela a commencé dès les 8, 9 et 10 mars 2019 avec notre présence sur le 10^{ème} salon régional de l'immobilier de REIMS. Notre stand a connu un grand succès et vous êtes très nombreux à être venus nous rendre visite.

Pour continuer sur cette lancée, nous souhaitons vous faire bénéficier de trois offres exceptionnelles, proposées lors de ce salon, concernant la vente, la location et la gestion locative, et détaillées dans les pages intérieures de ce numéro.

Ce trimestre, c'est notre responsable des ventes, Arnauld VASSEUR, qui s'est plié au jeu de l'interview, interview dans laquelle, il va vous présenter notre département transactions, et vous détailler l'ensemble de nos outils pour promouvoir et vendre votre bien au meilleur prix et dans les meilleurs délais.

Enfin, l'actualité immobilière est également très présente dans cette 10^{ème} édition du Tour d'horizon. Nous revenons à ce titre sur les grands changements apportés au monde de l'immobilier par la loi ELAN.

Nous vous souhaitons une bonne lecture et un excellent

« **PRINTEMPS DE L'IMMOBILIER** ».

L'équipe de SYNDIC HORIZON.

Interview

Rencontre avec Arnauld VASSEUR,
Responsable des Ventes chez SYNDIC HORIZON



Retrouvez l'intégralité de cette interview sur notre chaîne  YouTube

Bonjour Arnauld, est-ce que tu peux nous parler un peu de toi, et nous dire pourquoi tu as décidé de rejoindre SYNDIC HORIZON ?

Bonjour, j'évolue dans le domaine de l'immobilier depuis une quinzaine d'années. J'ai notamment été responsable des ventes pendant 13 ans dans une agence de franchise de réseau national. Et en 2017, j'ai décidé d'intégrer l'équipe de SYNDIC HORIZON car il me semblait qu'il y avait un vrai potentiel et je souhaitais relever le challenge pour développer le portefeuille de ventes. Et près de deux ans plus tard, les résultats sont là.

Quels sont les atouts de notre département transactions ?

Aujourd'hui le cœur de métier de SYNDIC HORIZON, c'est le syndic de copropriété. Par conséquent nous sommes des spécialistes de la vente d'appartements que ce soit dans l'ancien, le récent ou le contemporain. Et c'est cette expertise et cette parfaite connaissance du monde de la copropriété que recherchent et apprécient nos clients vendeurs ou acheteurs. D'autre part, grâce à nos activités de location et de gestion locative, nous avons aujourd'hui la possibilité de proposer à nos clients investisseurs un pack complet comprenant l'achat d'un bien de rapport, la recherche d'un locataire et la gérance de son appartement.

Peux-tu nous expliquer en quoi consiste l'AMEPI ?

Depuis maintenant un an, SYNDIC HORIZON fait partie du fichier AMEPI, qui est un groupement de 27 agences immobilières rémoises. Ainsi, quand un client nous confie la vente exclusive de son bien, nous allons mettre en œuvre tous nos outils internes de communication que sont nos points de ventes, notre vitrine, notre site et nos bouquets internet, et nos diverses actions commerciales, mais nous allons également partager cette exclusivité avec près de 80 commerciaux sur Reims, tout en restant l'unique interlocuteur de notre client vendeur.

SYNDIC HORIZON organise son printemps de l'immobilier jusqu'au 30/06/2019. Que propose le département ventes pour cette occasion ?

Pour tout mandat de vente exclusif signé, nous offrons l'intégralité des diagnostics techniques obligatoires. Alors certes, nous ne sommes pas les premiers à faire ça, mais là où on fait réellement la différence, c'est que le vendeur repartira avec ces diagnostics que la vente soit réalisée ou pas. C'est donc une offre à ne pas rater, offre que nous avons commencé à proposer lors du 10ème salon régional de l'immobilier qui s'est tenu les 8, 9 et 10 Mars au Centre des congrès de Reims. Alors à très bientôt....



OFFRE N°1 : « PRINTEMPS DE L'IMMOBILIER »

**NOUS VOUS OFFRONS L'ENSEMBLE DES DIAGNOSTICS
TECHNIQUES OBLIGATOIRES POUR TOUT NOUVEAU MANDAT
EXCLUSIF DE VENTE SIGNÉ AVANT LE 30/06/2019.**

Copropriété

Les nouvelles règles de représentation des copropriétaires aux assemblées générales



La loi Elan 2018-1021 du 23 novembre 2018 prévoit de nouvelles dispositions concernant la représentation des copropriétaires aux assemblées générales. Ainsi, avant la loi Elan, un mandataire ne pouvait pas recevoir plus de trois pouvoirs. Toutefois, il pouvait recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il disposait lui et ces mandants n'excédait pas 5 % des voix du syndicat.

Désormais un mandataire pourra recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Elle permet également à des époux copropriétaires de recevoir chacun personnellement des délégations de vote. En théorie, un couple marié pourra donc cumuler jusque 20% des voix du syndicat.

D'autre part, il est désormais possible à tout mandataire désigné de déléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

Enfin, la liste des personnes ne pouvant ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale est complétée. Ce sont : le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ; les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ; les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

Location

La loi Elan au service de la mobilité professionnelle et du numérique

La loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN) veut favoriser la mobilité des travailleurs et la dématérialisation de certains documents liés au bail de location.

Ainsi, la loi crée un nouveau type de bail d'habitation : le « bail mobilité », qui vise notamment les locataires en mobilité professionnelle. Il concerne la location de logements meublés sur une durée de 1 à 10 mois.

Ses modalités de conclusion et de résiliation sont souples :

- la durée du bail est convenue dès l'origine, et le bail n'est pas renouvelable ;
- le bail est sans dépôt de garantie ;
- les charges sont versées forfaitairement ;
- le locataire peut résilier à tout moment en respectant un préavis d'un mois et sans avoir à justifier sa décision ;
- aucune clause de solidarité n'est applicable en cas de colocation.

La loi ELAN prévoit également de numériser certains documents liés au bail de location. Les annexes au contrat de bail (diagnostics techniques, extrait du règlement de copropriété) seront ainsi par défaut dématérialisés. Les actes de cautionnement pourront également l'être. Avant, la loi exigeait que la personne qui se portait caution dans le cadre d'une location reproduise certaines mentions légales à la main pour matérialiser son engagement. La nouvelle loi supprime cette obligation : désormais, la mention manuscrite de l'acte de caution n'est plus obligatoire. Seule la signature permet de valider juridiquement l'engagement de la personne qui se porte caution.



OFFRE N°2 : « PRINTEMPS DE L'IMMOBILIER »

NOUS VOUS OFFRONS TROIS MOIS DE GESTION POUR TOUT NOUVEAU MANDAT DE GESTION LOCATIVE SIGNÉ AVANT LE 30/06/2019.

Transaction

Loi ELAN, vers une simplification des règles d'urbanisme

Dès le projet de loi, les objectifs du législateur étaient de libérer le logement et de faciliter la construction. La loi ELAN va donc simplifier les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de construction de logement. Certaines règles sont ainsi assouplies, notamment concernant les permis de construire, et la transformation des bureaux en habitation

Afin d'accélérer les procédures de construction de logements, des mesures sont prises pour prévenir les recours abusifs exercés contre les permis de construire. Les sanctions en cas d'abus sont renforcées. Par ailleurs, le délai de jugement en cas de recours contre un permis de construire et d'aménager ne peut pas dépasser 10 mois. D'ici 2022, les demandes de permis de construire devraient pouvoir se faire en ligne dans les communes dont la population dépasse 3500 habitants.

Le texte vise donc également à favoriser la transformation des bureaux vides en logement. Les normes applicables pour les convertir sont assouplies. Des dispositifs seront aussi mis en oeuvre pour inciter les propriétaires à rénover leurs bureaux.



OFFRE N°3 : « PRINTEMPS DE L'IMMOBILIER »

NOUS VOUS OFFRONS LES HONORAIRES D'ÉTAT DES LIEUX, AINSI QU'À VOTRE LOCATAIRE, POUR TOUT NOUVEAU MANDAT EXCLUSIF DE LOCATION SIGNÉ AVANT LE 30/06/2019.

Diagnostics

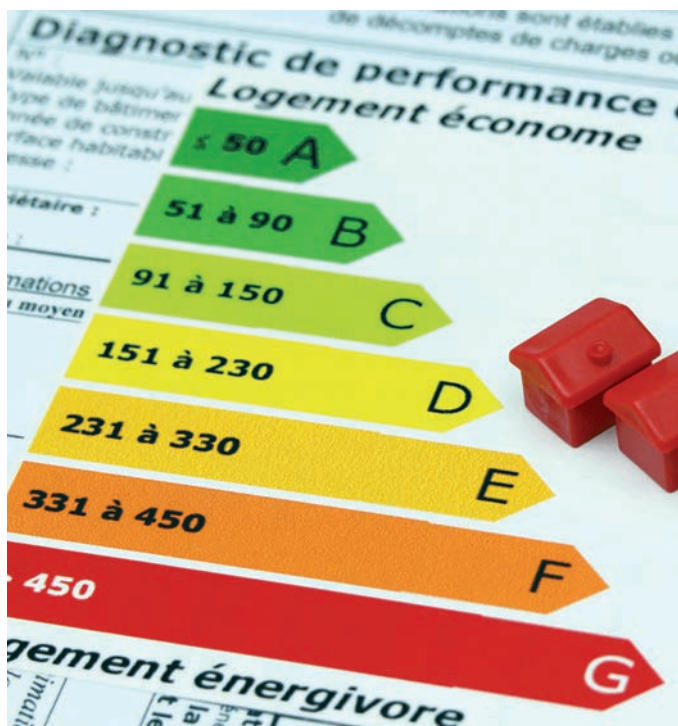
Loi Elan, du changement en vue pour le diagnostic de performance énergétique

Le DPE, ou Diagnostic de Performance Energétique est sans doute le plus connu des diagnostics avec ses vignettes de couleur, qui indiquent à l'acheteur ou au locataire la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée du logement, ainsi qu'une classification dudit logement en fonction de la quantité d'émission de gaz à effet de serre, le tout afin de connaître sa performance énergétique.

Cependant, beaucoup remettent en question la fiabilité du DPE, et il est même courant qu'un même bien fasse l'objet d'une estimation de consommation différente selon le diagnostiqueur. Le législateur a donc décidé de s'attaquer à ce problème.

Rappelons, qu'à ce jour, le DPE est fourni à des fins d'information mais il n'est pas " opposable " : cela signifie que l'acquéreur ou le locataire ne peuvent se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

La loi Élan change la donne puisqu'elle rend le DPE opposable au vendeur/au bailleur... mais seulement à compter du 1er janvier 2021. Ce délai doit permettre d'achever le chantier de fiabilisation du DPE, et mettre fin aux critiques quant à son caractère encore trop peu exact.



Les indices

	IRL	ICC	ILC	ILAT
2018 T4	129.03			
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
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

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

La loi ELAN renforce le dispositif fiscal « Cosse Ancien »

Le dispositif « Cosse » a pris la suite du « Borloo ancien » (dont il reprend l'architecture) qui existait depuis 2009 mais qui n'avait jamais vraiment séduit les propriétaires bailleurs.

Le Cosse est plus attrayant depuis le 1er janvier 2019, grâce à un renforcement par la Loi ELAN.

Ainsi, l'objectif est de mettre ou de remettre sur le marché locatif des logements privés aux loyers abordables. Les propriétaires y sont incités par un avantage fiscal : une déduction applicable à leurs revenus fonciers qui peut atteindre 85 %.

Les propriétaires doivent, en contrepartie de l'avantage fiscal, louer non-meublé et respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires.

Pour bénéficier de ce dispositif, le propriétaire doit obligatoirement signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), mais il reste libre du choix de son locataire.

Dans le cadre de la déclaration au réel des revenus fonciers, le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction forfaitaire spécifique applicable sur les loyers perçus. Cet abattement va s'ajouter à l'ensemble des autres frais et charges déductibles (travaux, taxe foncière, charges de copropriété, etc.), ce qui va grandement réduire le résultat foncier imposable voire créer un déficit foncier imputable sur le revenu global. Le « Cosse Ancien » permet donc systématiquement de réduire in fine l'impôt sur le revenu.

Le taux de cette déduction varie selon la localisation du logement et le caractère plus ou moins social du loyer.

