

LA LETTRE

°06

2^{ÈME} SEMESTRE 2017



CABINET DE GESTION
IMMOBILIÈRE

www.cmb-artimmo.com

PARLONS DE VOTRE
IMMEUBLE

ÉDITO

LES MEUBLÉS TOURISTIQUES DE PLUS EN PLUS ENCADRÉS

Si plusieurs mesures ont été initiées en 2016, elles sont devenues effectives en 2017. Nous les avons régulièrement évoquées : modification de la fiscalité sur les loyers, majoration importante de la taxe d'habitation, paiement de cotisations sociales et l'obligation de nouvelles déclarations. Sans autorisation, des sanctions sont prévues.

Les copropriétés se mobilisent aussi. Certains immeubles voient arriver des défilés de locataires temporaires qui se multiplient alors que de nombreux règlements de copropriété interdisent cette activité.

Paris, en votant le 4 juillet 2017 l'obligation d'un numéro d'enregistrement pour toute location meublée de courte durée, accentue la régulation des meublés touristiques. Cette mesure prend effet à partir du 1^{er} décembre 2017.

Jean-Claude DARMOUNI

ACHETER, VENDRE, LOUER, GÉRER C'EST AUSSI NOTRE MÉTIER

Nous vous accompagnons dans vos besoins d'achats, de ventes, de gestion de biens immobiliers à Paris et en région parisienne. Notre mission est de vous conseiller et de vous aider à faire les meilleurs choix, en conformité avec vos besoins, les exigences du marché et les lois.

Contact : **Marie-Laure WINTERER**
ml.winterer@cmb-artimmo.com - Tel : 01 42 27 89 00

GÉRANCE

Nous confier la gestion de votre bien locatif est une assurance à la fois de sérénité et d'efficacité.

Contact : **Laetitia OLLIVIER**
l.ollivier@cmb-artimmo.com - Tel : 01 42 27 83 10

EXTRANET

N'hésitez pas à explorer et à utiliser notre extranet !

LA LOCATION DE MEUBLÉ DE COURTE DURÉE : CE QU'IL FAUT SAVOIR

LA COMPATIBILITÉ DE LA DESTINATION D'UN BIEN AVEC L'IMMEUBLE

La location meublée touristique est considérée comme une activité commerciale et, à ce titre, elle doit être autorisée par le règlement de copropriété qui précise la destination de l'immeuble. Or, de nombreux immeubles de standing ont une « clause d'habitation bourgeoise » et ne prévoient comme activité possible que les professions libérales. Toutes autres activités commerciales sont donc exclues sauf autorisation de l'Assemblée Générale.

En revanche, des locaux commerciaux peuvent être destinés à la location touristique, sans limitation de durée, sauf mention expresse dans le règlement de copropriété interdisant la location touristique.

L'AUTORISATION PRÉALABLE POUR UN CHANGEMENT D'USAGE

La transformation de locaux d'habitation en locaux à usage commercial exige une autorisation préalable dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans toutes celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. La déclaration se fait en mairie.

L'ATTRIBUTION D'UN NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

Depuis la loi du 7 octobre 2016, dite « pour une république numérique », les communes peuvent créer un numéro d'enregistrement pour les meublés touristiques de courte durée. Paris, tout comme Nice et Bordeaux l'ont adopté. Le bailleur devra mentionner son numéro de déclaration dans toutes ses annonces. S'il passe par une plateforme numérique type Airbnb, celle-ci devra veiller à ce que le logement ne soit pas loué plus de 120 jours par an.

PARIS CRÉE UN TÉLÉ-SERVICE

Afin de faciliter la procédure d'enregistrement, Paris lance la création d'un télé-service qui va se substituer à la procédure de déclaration préalable auprès de la mairie ou de la préfecture.

Ce télé-service sera disponible à compter du 1^{er} octobre 2017. L'enregistrement deviendra obligatoire à partir du 1^{er} décembre 2017.



101, rue de Prony
75017 Paris
Tél : 01 42 27 59 89
contact@cmb-artimmo.com

MEMBRE



ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES
/// SYNDIC /// GÉRANCE /// TRANSACTION



LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

L'article 58 de la loi ALUR prévoit, depuis le 1^{er} janvier 2017, l'instauration d'un diagnostic technique global (DTG).

Celui-ci est obligatoire pour les immeubles faisant l'objet d'une mise en copropriété.

Pour les copropriétés de plus de 10 ans, la seule obligation consiste à mettre la question de la réalisation d'un DTG à l'ordre du jour de l'assemblée générale. La décision est prise par les copropriétaires, à la majorité simple de l'article 24.



Le DTG porte sur cinq points :

- Une analyse de l'état apparent des parties et équipements communs.
- Un état de la situation réglementaire du syndicat des copropriétaires.
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.
- Un diagnostic des performances énergétiques ou un audit énergétique.
- Une évaluation sommaire du coût des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble pour les 10 ans à venir.

Un décret très exigeant sur les modalités de réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG) est paru le 28 décembre 2016.



Tél : 01 42 27 59 89

www.cmb-artimmo.com

BRÈVES

L'ECO-PTZ COMPLÉMENTAIRE

Depuis le 1^{er} juillet 2016, un éco-PTZ complémentaire peut être sollicité par un bailleur de bien locatif d'habitation qui a déjà bénéficié d'un éco-PTZ d'un montant inférieur à 30 000 euros.

Un décret et des arrêtés fixent les conditions d'application de cet éco-prêt à taux zéro prévu par la loi de finances pour 2016.

Les propriétaires bailleurs faisant des travaux de rénovation énergétique dans un logement ancien peuvent en bénéficier portant le montant global des emprunts, PTZ initial plus PTZ complémentaire, à 30 000 euros maximum pour un logement. La demande doit être faite dans les 3 ans suivant l'obtention de l'éco-PTZ initial.

Le prêt est accordé sans conditions de ressources. Le logement doit être une résidence principale pour le locataire.

TRAVAUX EMBARQUÉS, UN NOUVEAU DÉCRET PLUS RESPECTUEUX DU PATRIMOINE

Le décret du 10 mai 2017, entré en application le 1^{er} juillet 2017, redéfinit le champ d'application des travaux embarqués. Ceux-ci concernent l'obligation de mettre en œuvre des travaux d'isolation thermique lors de la réalisation de gros travaux de rénovation.

Ce décret indique la nature des parois concernées : parois constituées en surface à plus de 50 % de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal. Ce qui exclut tous autres matériaux comme la pierre de taille.

Il précise le type de travaux concernés : tous travaux de ravalement comprenant soit la réfection de l'enduit, soit le remplacement d'un parement ou la mise en place d'un nouveau parement.

Il exclut de son champ d'application les bâtiments ayant reçu le label Architecture Contemporaine Remarquable.

La loi Alur de 2014 renforce l'information des acheteurs d'un bien en copropriété en créant une obligation d'information dès la signature du compromis de vente. Cet ensemble de documents est appelé le pré-état daté. L'état daté existe lui depuis 1967. Ce document est obligatoire pour la signature de l'acte de vente.

Les informations contenues dans le pré-état daté

Les informations contenues dans le pré-état daté permettent au futur acquéreur de s'engager en toute connaissance de cause. D'autant que, depuis le décret de mai 2004, c'est celui qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité de l'appel de provisions pour travaux (hors budget prévisionnel) qui en est redevable même si ce n'est pas lui qui a voté ces dit-travaux en AG. Il est donc préférable que l'acquéreur sache les travaux qui ont été votés et pour quel montant.

Les documents constituant le pré-état daté sont prévus par l'article L 721-2 du code de la construction et de l'habitation. Ils comprennent les informations administratives et financières relatives à la copropriété (règlement de copropriété, carnet d'entretien, procès-verbaux des trois dernières assemblées générales, fiche de synthèse de l'immeuble, dossier de diagnostic technique, montant des charges payées durant les deux années précédant la vente, montant de la part du fond travaux, sommes dues par le vendeur et celles qui seront dues par l'acheteur, état des impayés de charges et de la dette due aux fournisseurs).

Quand et comment doit être transmis le pré-état daté ?

Le pré-état daté n'est pas en soi un document juridique. C'est un ensemble d'informations qu'en principe le vendeur possède déjà. Il doit pouvoir les rassembler lui-même et les transmettre à l'acquéreur. En réalité, de nombreux vendeurs préfèrent s'adresser à leur syndic pour éviter toute erreur dans la remise des documents.

Depuis l'ordonnance ministérielle du 27 août 2015, le pré-état daté doit être remis à l'acquéreur, au plus tard lors de la signature du compromis de vente. A défaut, le délai de rétractation ne court qu'à partir du lendemain de la remise des documents.

L'acquéreur doit attester par écrit qu'il a reçu les documents. S'il l'accepte, ils peuvent être remis sous forme dématérialisée.

La date des informations mentionnées dans le pré-état daté est celle de la date de clôture du dernier exercice comptable précédant la vente. Les montants n'ont pas à être actualisés.

L'état daté fait le bilan des charges attachées au lot vendu

L'obligation d'informer l'acheteur est prévue par le décret du 10 juillet 1967. L'état daté est obligatoirement réalisé par le syndic à la demande du vendeur ou du notaire. Il est facturé au vendeur au titre des prestations particulières.

Ce document fait le point sur la situation des comptes du vendeur et informe l'acheteur du montant des charges qu'il aura à payer.

Pour le vendeur, il indique les sommes restant dues à la date de la vente ou les avances qui doivent lui être remboursées.

Pour l'acheteur, il indique les montants des provisions pour charges prévues au budget prévisionnel et des provisions restant dues pour les travaux déjà votés, le montant des avances de trésorerie, la somme des charges pour les deux derniers exercices.