

LA LETTRE

°04

1^{ER} TRIMESTRE 2020



GESTION DE COPROPRIÉTÉS

www.artcop-paris.com

UN GROUPE INDÉPENDANT, À L'ÉCOUTE DE SES CLIENTS

ÉDITO

AU SERVICE DE LA COPROPRIÉTÉ

En novembre 2018, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) habilitait le gouvernement à adapter la loi de juillet 1965, fixant le statut de la copropriété.

Un an plus tard, après une importante consultation des professionnels de l'immobilier et des associations de copropriétaires, une première ordonnance a été publiée au Journal Officiel, le 30 octobre 2019.

Elle reprend l'intégralité du projet d'ordonnance approuvée par le gouvernement, à l'exception du plan pluriannuel de travaux obligatoires, une réforme portée par les professionnels de l'administration de biens mais non validée par le conseil d'état.

L'ordonnance vise à améliorer la gestion des copropriétés, à encourager les copropriétaires à s'intéresser à leur immeuble, et à accélérer les prises de décision.

Les mesures adoptées devraient faciliter l'entretien des copropriétés pour répondre aux enjeux actuels de rénovation.

Dans la continuité de cette première ordonnance, une seconde ordonnance devrait la compléter, à l'échéance du mois de novembre 2020.

Jean-Claude DARMOUNI



*Toute notre équipe vous souhaite
une belle année 2020 !*

Venez découvrir notre nouveau site internet
Plus moderne et plus intuitif !
www.artcop-paris.com

LA REFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Abordons quelques-unes des principales dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui devrait entrer en vigueur, pour une première partie, le 1^{er} juin 2020 après avoir été ratifiée par le parlement.

Un renforcement du rôle et des pouvoirs du Conseil Syndical

Si les membres du conseil syndical comptent plus de 3 personnes, l'assemblée des copropriétaires peut leur déléguer une partie de son pouvoir de décision.

Ainsi, le conseil syndical aura par exemple la possibilité de gérer directement les travaux d'amélioration et d'entretien de l'immeuble (hors travaux de rénovation énergétique). En revanche, la délégation de pouvoir ne pourra concerner ni le budget de la copropriété ni l'approbation des comptes ni l'adaptation du règlement de copropriété ni la désignation du syndic. Elle devra être limitée à deux ans tout en étant renouvelable. Le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical sera fixé par l'Assemblée Générale.

Le vote élargi en Assemblée Générale

Dorénavant, toutes les décisions de copropriété qui nécessitent d'obtenir la majorité absolue des voix lors du vote en AG (art 25) pourront bénéficier d'une procédure particulière pour faire accepter la mesure même si cette majorité n'est pas atteinte. Dès lors qu'un tiers des voix est atteint, la même assemblée pourra procéder à un second vote et faire adopter la mesure à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (art 24). L'ordonnance étend cette procédure aux travaux d'amélioration qui jusqu'ici n'étaient pas concernés par cette facilité de vote.

Et surtout, les décisions prises à la double majorité (soit la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix - art 26), bénéficient désormais aussi d'une procédure particulière de second vote pour faciliter les prises de décision. C'est la création d'une nouvelle passerelle (art 26-1).

La généralisation du compte séparé

A partir du 31 décembre 2020, le compte séparé devient obligatoire pour toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille.

Une précision pour le vote par correspondance aux assemblées générales

La loi ELAN avait déjà établi le principe du vote par correspondance. L'ordonnance vient en préciser le fonctionnement. Si la résolution, objet du vote par correspondance, est amendée en cours d'Assemblée Générale, le copropriétaire ayant voté favorablement par correspondance, est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Le droit donné aux syndics de proposer des prestations plus larges

L'ordonnance ouvre la possibilité pour les syndics d'obtenir des rémunérations complémentaires pour des prestations qui ne relèvent pas de la gestion courante. Celles-ci seront définies par décret. Pourraient y figurer par exemple, des activités de conciergerie.

L'IRSI. QUEL BILAN UN AN APRÈS ?

L'impact de l'IRSI est indéniablement positif même s'il est encore trop tôt pour être conscient de l'ensemble des évolutions et des progrès apportés. Analysons les principaux changements et les axes de modernisation de la nouvelle Convention.

Les indemnisations sont-elles plus rapides ?

Le principe d'un assureur gestionnaire unique par local sinistré à la place d'une multitude d'intervenants (auparavant un gestionnaire par personne lésée et autant d'experts et de recours entre assureurs) permet une réelle efficacité.

Il vérifie la véracité des déclarations des assurés ainsi que les dégâts afférents, organise la recherche de fuite et l'expertise du local, procède à l'évaluation des dommages et s'occupe d'indemniser directement le lésé. Il lui revient ensuite de procéder aux recours, s'ils sont possibles, vis-à-vis des différents assureurs selon le barème simplifié mis en place par l'IRSI.

L'IRSI contribue-t-elle à mieux responsabiliser chaque partie ?

Auparavant, l'assurance immeuble et le gestionnaire de copropriété étaient sur sollicités pour les recherches de fuite et pour des sinistres qui ne les concernaient pas. Ce qui entraînait la hausse des primes des multirisques immeubles.

Désormais, lorsqu'un occupant a un sinistre privatif, il doit s'adresser à son propre assureur qui a la responsabilité de le gérer.

Par ailleurs, l'assureur PNO (Propriétaire Non Occupant) du bailleur est devenu l'un des assureurs responsables dans le cadre de la nouvelle convention. Il est l'assureur

gestionnaire lorsqu'une location est vacante et lorsque les locations sont meublées ou saisonnières.

A préciser aussi que les dommages aux parties immobilières privatives telles que les parquets et plâtres, sont désormais pris en charge par l'assureur du propriétaire (occupant ou non) et non plus par l'assureur de l'immeuble.

La prise en charge des sinistres est-elle meilleure ?

L'une des grandes nouveautés de l'IRSI est de faire rentrer les dégâts causés par la recherche de fuite dans le champ de la convention. Les frais sont pris en charge par l'assureur de celui qui est à l'origine des démarches. Et lorsque l'assureur gestionnaire est celui qui organise la recherche de fuite, le règlement et la prise en charge des frais lui reviennent.

D'autres changements viennent aussi renforcer l'indemnisation des assurés.

Désormais, tous les sinistres sont réputés être garantis, y compris ceux dont l'origine est inconnue, sauf ceux exclus de l'IRSI (article 1.1.1 de la Convention). De même, les franchises et les plafonds de garantie présents dans les contrats multirisques habitation et les assurances immeubles ne sont plus opposables aux assurés, sauf si le dommage est causé par lui-même.

La Convention IRSI est-elle favorable à la copropriété ?

L'un des plus grands bénéfices pour la copropriété est que, dorénavant, l'assurance multirisques immeuble n'indemnise majoritairement que des dommages en parties communes.

Prélèvement à la source. Que faire en cas de modification importante des revenus fonciers ?

Depuis la mise en place du prélèvement à la source au 1^{er} janvier 2019, les loyers sont imposés en temps réel, sous forme d'acomptes prélevés le 15 de chaque mois ou chaque trimestre par l'administration fiscale sur le compte bancaire du propriétaire bailleur. De janvier à août 2019, les acomptes d'impôt sur vos revenus fonciers étaient calculés sur la base de vos revenus nets fonciers de 2017. De septembre à août 2020, les acomptes peuvent être révisés car ils sont calculés à partir des revenus nets fonciers de 2018 que vous avez déclarés au printemps 2019.

Autant dire que tout changement important peut avoir un impact non négligeable sur votre trésorerie au cours de l'année. Si votre bien reste vacant suite au départ d'un locataire, ou si vous décidez de ne plus le louer, les acomptes continuent d'être prélevés alors que vos revenus fonciers ont diminué et vous ne récupérez le trop-payé qu'après la déclaration, c'est-à-dire en septembre. A l'inverse, si vous mettez un nouveau bien en location, vous aurez une importante régularisation à payer en fin d'année.

Signalez les changements pour actualiser vos acomptes

Les propriétaires bailleurs peuvent faire évoluer leur prélèvement à la baisse ou à la hausse, par exemple en cas de vacance, d'impayés ou au contraire de nouveaux loyers, mais **à condition que le différentiel soit d'au moins 10 % et supérieur à 200 € sur l'année.**

N'attendez pas la déclaration annuelle des revenus pour signaler les changements qui ont un impact sur votre trésorerie.

Vous pouvez le faire en ligne, depuis votre espace personnel sur le site des impôts : Impots.gouv.fr > *Votre espace particulier* > *Gérer mon prélèvement à la source.*

Vous pouvez également effectuer ces démarches par téléphone, au 0 809 401 401 (non surtaxé) ou dans votre centre des finances publiques. Soyez réactifs, préservez votre trésorerie !

POUR LES MEUBLÉS DE TOURISME

Un décret du 30 octobre 2019 renforce un peu plus les exigences. Depuis le 1^{er} décembre 2019, pour les communes qui ont décidé de soumettre les bailleurs à une déclaration préalable (Paris, Nice, Bordeaux, Lyon et certaines communes de la banlieue parisienne), les intermédiaires de location de meublés de tourisme (dont les plateformes de locations saisonnières) doivent remettre, une fois par an aux mairies, la liste détaillée des logements loués par leur intermédiaire. Cette liste doit mentionner, pour chaque habitation, son adresse, son numéro d'enregistrement sur les annonces, le nombre de jours durant lesquels elle a fait l'objet d'une location. Les mairies peuvent réclamer les listes de l'année en cours et celles de l'année civile précédente.

L'intermédiaire de location devra répondre dans un délai d'un mois à compter de la date de la demande de la commune. A défaut de réponse dans le délai précité, la plateforme s'expose à une amende de 50 000 euros par logement.



LA DÉFINITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE POUR LES IMPÔTS, EN CAS DE CESSON IMMOBILIÈRE.

L'appréciation du caractère de «résidence principale» d'un logement est primordiale car elle détermine, en cas de cession, l'éligibilité ou non du bien à l'exonération de l'impôt sur les plus-values et, par conséquence, de prélèvements sociaux.

Le principe

Selon le code des impôts (article 150 U-II-1°), sont considérés comme résidences principales, les immeubles ou parties d'immeubles, constituant la résidence habituelle et effective du propriétaire, au jour de la cession.

Dans le cadre de contentieux, la Cour Administrative a toujours rappelé que le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence. Les preuves peuvent être des factures d'eau, d'électricité, d'assurance, le dégrèvement de la taxe d'habitation au titre de résidence principale et bien d'autres justificatifs prouvant l'utilisation du bien en résidence principale.



22-24 rue du Président Wilson
92532 LEVALLOIS-PERRET CEDEX
Tél : 01.42.27.63.17
www.artcop-paris.com

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 : **HUGO JURIN**
22-24 rue du Président Wilson
92532 LEVALLOIS-PERRET CEDEX
Tél : 01.42.27.63.17
h.jurin@cmb-artimmo.com
www.artcop-paris.com