

LA LETTRE

°02
3^{ÈME} TRIMESTRE 2019



GESTION DE COPROPRIÉTÉS
www.artcop-paris.com

UN GROUPE INDÉPENDANT, À L'ÉCOUTE DE SES CLIENTS

ÉDITO

LIBERTÉ ET DEVOIR POUR VOS TRAVAUX AUSSI...

Le propriétaire d'un appartement et, par principe, de tout lot privatif, est libre de l'aménager, de l'équiper, de le décorer. Cette liberté a, comme souvent, des limites, imposées par l'harmonie générale de l'immeuble et parfois son histoire, mais aussi par le respect des règles de la copropriété. En matière de travaux, chaque copropriétaire est donc libre, mais pas de faire n'importe quoi. Cette liberté a également une contrepartie : entretenir son bien. Chaque copropriétaire a le devoir de ne pas pénaliser tout l'immeuble par ses négligences. Il est facile de mesurer l'importance de ce principe au vu des conséquences : plus d'un tiers des incendies d'habitation est d'origine électrique et 80 % des sinistres dans l'immobilier sont des dégâts des eaux. L'entretien régulier et la rénovation de vos installations vétustes ou défectueuses sont des assurances de tranquillité et de confort pour toute la copropriété.

Jean-Claude DARMOUNI

EXTRANET

N'hésitez pas à explorer et à utiliser notre extranet !
Vos identifiants sont sur chacun des documents
comptables que nous vous envoyons !

VOS TRAVAUX PRIVATIFS

« Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire » (article 2 de la loi de 1965). En clair, vous y êtes seul maître à bord, à condition de ne jamais oublier que vous êtes en copropriété et de « ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ». Avant de réaliser des travaux, il est prudent de vous plonger dans la lecture du règlement de copropriété. N'hésitez pas à consulter votre syndic car si vos travaux nécessitent une approbation de l'assemblée générale, votre demande devra figurer à l'ordre du jour.

Liberté pour vos petits travaux

Vous pouvez librement remplacer le papier peint par du tissu mural, changer les portes intérieures, remplacer la baignoire par une douche et même abattre une cloison intérieure à condition qu'il ne s'agisse pas d'un mur porteur. Cette liberté ne vous dispense pas de quelques précautions : par exemple, ne percez pas le sol si vous avez un plancher chauffant, n'oubliez pas de prévoir la pose d'un isolant phonique si vous remplacez la moquette par du parquet ou du carrelage...

Travaux d'entretien, pour la tranquillité

En quelques semaines, une fuite, même minime, peut causer des infiltrations et endommager le mur mitoyen ou le plafond du dessous. En quelques minutes, un court-circuit électrique déclenche un incendie et la fumée envahit le palier et la cage d'escaliers. Les sinistres dans les parties privatives ont souvent des conséquences coûteuses dans les parties communes, et une incidence sur la prime d'assurance. Il est donc de votre devoir de copropriétaire de veiller au bon entretien de votre bien en procédant régulièrement aux travaux nécessaires.

Autorisation préalable pour vos gros travaux

Dès que vos travaux affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ils doivent être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires. Tel sera le cas par exemple pour fermer une loggia ou un emplacement de parking, pour remplacer les radiateurs d'un chauffage collectif ou poser une antenne. Vous pouvez transformer votre grenier sous les toits en pièce habitable, à moins que le règlement de copropriété ne l'interdise expressément, mais vous devrez obtenir l'approbation de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 pour installer une fenêtre de toit. Ce changement d'affectation du lot pourra également entraîner une modification de la répartition des charges par l'assemblée générale.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE. LES CAS DÉROGATOIRES AU DROIT COMMUN POUR LES TRAVAUX

Le dispositif transitoire d'imposition des revenus 2018 prévoit que seuls les revenus fonciers perçus en 2018 à leur date d'échéance normale seront « effacés » par le CIMR. Selon le même principe, les charges relatives à l'année 2018 sont déductibles uniquement des revenus 2018. Si vous en avez différé les paiements sur 2019, vous ne pourrez pas les déduire de vos revenus fonciers de 2019.

Le législateur a prévu des règles particulières pour les travaux : les dépenses de travaux payées en 2018 sont déductibles intégralement des revenus fonciers de 2018 mais les travaux payés en 2019 ne seront déductibles qu'à hauteur de la moyenne des dépenses payées en 2018 et 2019. Si vous avez volontairement différé vos travaux en 2018 pour les reporter sur 2019, ils ne seront déductibles qu'à hauteur de 50 %.

Un régime dérogatoire pour les travaux urgents

Cette règle ne s'applique qu'aux travaux locatifs dont le contribuable maîtrise la programmation. En revanche, **les travaux urgents et les travaux réalisés sur un bien acquis en 2019 sont intégralement déductibles.**

Il s'agit en général de travaux réalisés dans des circonstances exceptionnelles et indépendantes de la volonté du contribuable, telles qu'une catastrophe naturelle ou du vandalisme, ou ceux décidés par le syndic de copropriété. Le caractère d'urgence des travaux fera l'objet d'une appréciation circonstanciée de chaque situation. La notion d'urgence sera également acceptée si le tribunal vous oblige à faire des travaux.

Sont ainsi concernés les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, par exemple réparation d'une toiture suite à une tempête ou changement d'une porte en cas de cambriolage ou bien remise en état suite à un incendie ou une inondation. Le remplacement d'un appareil de chauffage (chaudière, radiateur) qui tombe en panne et empêche la poursuite de la location, pourra être déclaré comme travaux urgents.

Par ailleurs, la dérogation s'applique également aux travaux que vous réaliserez en 2019 sur un bien acquis dans l'année. La distinction se fera bien par bien et seuls les travaux réalisés en 2019 sur votre nouveau bien seront déductibles à 100 %, ceux que vous réaliserez sur vos autres biens suivront la règle générale.

Une extension aux monuments historiques

En raison de l'année blanche, les investissements dans les travaux réalisés sur des monuments historiques ne pouvaient faire l'objet d'une défiscalisation en 2018 et des projets importants de restauration et de sauvegarde du patrimoine historique risquaient d'être remis en cause.

Pour éviter le désengagement des investisseurs, l'article 11 de la loi de finances rectificative pour 2017 intègre dans le champ des dispositions dérogatoires les immeubles classés inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la fondation du patrimoine. Les travaux réalisés en 2019 sur les bâtiments historiques sont donc déductibles à 100 %. Cette dérogation concerne également les propriétaires de bâtiments historiques dont le classement, l'inscription ou la labellisation intervient en 2019.

Crédit d'impôt pour la Transition Énergétique (CITE). Les modalités pour 2019.

Le CITE est reconduit pour l'année 2019 pour les travaux qui vont permettre une diminution de la consommation d'énergie sur la résidence principale (Loi de Finances 2019 – Arrêté d'application publié le 7 mars 2019).

Sont notamment concernés l'acquisition de chaudière à haute performance énergétique (sauf celles au fioul), dans la limite de 3.350 € ; le remplacement de fenêtres à simple vitrage par du double vitrage est à nouveau éligible avec un plafond par équipement de 670 €. Les dépenses d'équipement de production de chauffage ou de fourniture d'eau chaude par énergie solaire voient leurs plafonds relevés à 1.300, 520 et 260 € sous conditions de ressources.

Pour les ménages modestes (plafonds de ressources de l'ANAH), un crédit d'impôt de 50 % est accordé pour la dépose d'une cuve à fioul et la pose d'équipements utilisant des énergies renouvelables (Décret du 11 février 2019).

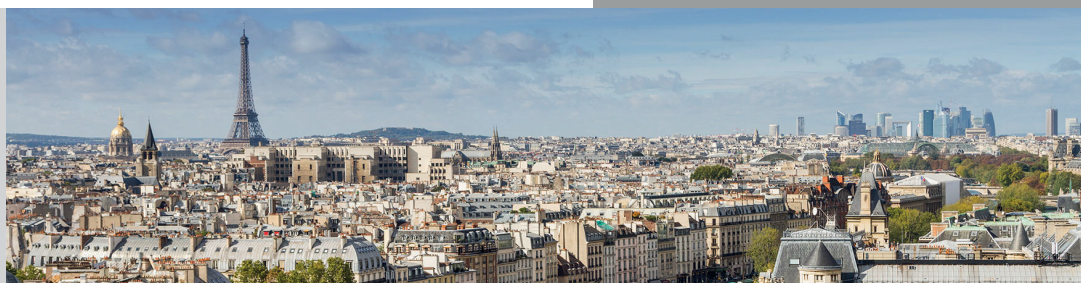
En savoir plus sur le Site de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement).

BIEN FIXER VOTRE LOYER

Que vous mettiez un bien immobilier pour la première fois en location ou que vous renouveliez un bail ou bien que vous changiez de locataire, que vous soyez en zone tendue ou pas, ce sont autant de situations où vous devez estimer le loyer juste pour votre bien locatif.

Une étape à ne pas manquer car elle va jouer sur la pérennité de votre locataire, la rentabilité de votre investissement et votre conformité avec la réglementation.

A ce propos, à la suite de la loi ELAN, le plafonnement des loyers parisiens à un « loyer de référence majoré » est à nouveau d'actualité. Le Conseil de Paris avait statué favorablement en décembre 2018 et le gouvernement a donné son accord le 13 avril 2019. Le rétablissement de l'encadrement des loyers à Paris intra-muros est acté et ce, pour une période de 5 ans sous la forme d'une expérimentation. Il sera effectif le 1^{er} juillet, l'arrêté préfectoral définissant les plafonds de loyer à respecter étant paru le 28 mai. Seuls les baux conclus après le 1^{er} juillet devront en tenir compte.



PEUT-ON VISITER LE LOGEMENT DE SON LOCATAIRE ?

Même si vous êtes le propriétaire, entrer dans un logement en l'absence du locataire et sans son autorisation est une violation de domicile.

Toutefois, la législation prévoit des cas particuliers permettant au propriétaire d'exiger un accès au logement, notamment pour les réparations et pour les travaux d'amélioration décidés par la copropriété dans les parties privatives ou les parties communes. La loi ALUR a précisé cette obligation prévue par la loi du 6 juillet 1989 pour la location vide et l'a étendue à la location meublée. Le locataire doit être informé avant le début des travaux et peut obtenir une réduction de loyer si les travaux durent plus de 21 jours.

En location vide, le propriétaire bailleur peut également accéder au logement pour le faire visiter en vue de la relocation ou de la vente, mais pas en l'absence du locataire.



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