

Confidences Immobilières

AVRIL > JUIN 2015

ÉDITORIAL

Nous anticipons pour mieux vous servir

Une réforme prend toujours un certain temps à se mettre en place, surtout lorsque son ampleur et la diversité des sujets qu'elle aborde ne lui font pas échapper à cette règle. C'est le cas de la loi ALUR publiée le 26 mars 2014.

Certaines de ces mesures sont entrées en vigueur immédiatement dès la publication de la loi comme par exemple celles liées aux décisions des assemblées générales convoquées après cette date. D'autres dispositions sont d'application différée comme entre autres l'obligation, au 25 mars 2015, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom de chaque copropriété.

Il reste des changements majeurs qui nécessitent la publication d'un décret. Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières créé en juillet 2014 devra d'ailleurs donner un avis sur les autres décrets d'application en cours d'élaboration. Les sujets en attente comme notamment le contrat de syndic et le nouveau mode de rémunération de ses différentes prestations vont donc se préciser sur 2015.

La Gérance de Passy n'a pas attendu la parution du décret pour mettre son contrat de syndic en adéquation avec les normes de la loi ALUR. En effet, afin de continuer à assurer une gestion efficace et une bonne maîtrise des charges, notre Cabinet a anticipé les innovations en rendant son contrat conforme dès avril 2014.

La succession des réformes intervenues depuis une quinzaine d'année a de quoi désorienter. Mais nos équipes sont habituées à gérer ce type de changements et veilleront toujours à préserver les intérêts de nos clients.

Bernard MAUBERT

Parties communes et droit de jouissance privative

Cela commence par un meuble à chaussures puis, peu à peu, vous vous appropriez le palier ou le bout du couloir... Parfois, il est bien tentant d'annexer un espace vert, une partie de la cour ou le toit terrasse pour installer ses bacs à fleurs et son salon de jardin...

Auriez-vous oublié qu'il s'agit de parties communes, dont vous pouvez certes user librement, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires ni gêner l'entretien ou nuire à la sécurité de l'immeuble ?

Usage ne signifie pas propriété, la distinction est importante. Alors avant de vous lancer dans votre projet d'extension, lisez bien le règlement de copropriété, sans quoi vous risquez bien des déconvenues.

Partie privative ou jouissance privative : un détail qui compte

Généralement, la cour ou le jardin de l'immeuble sont des parties communes. Mais les jardins attenants à certains

appartements peuvent être affectés à l'usage exclusif des propriétaires de ces appartements. Il en est de même pour les terrasses. Le propriétaire de l'appartement attenant en a l'usage exclusif, il en assure l'entretien et en supporte toutes les charges. Il est également responsable de tous

dommages, fissures ou fuites résultant d'aménagements ou plantations qu'il aurait effectués. Il supporte donc tous les frais de remise en état.

En revanche, les réparations sur le gros œuvre et l'étanchéité restent à la charge de la copropriété, sauf si la dégradation est du fait de l'utilisateur.



Ne rien faire sans autorisation de l'assemblée générale

Pour obtenir le droit de jouissance ou acheter une partie commune, vous devrez obtenir l'accord de l'assemblée générale à la double majorité de l'article 26, si l'opération ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.

Si vous disposez d'un jardin ou d'une terrasse à usage privatif, n'oubliez pas de consulter le règlement de copropriété pour connaître les règles à respecter pour vos plantations et aménagements. Les éléments ancrés dans le sol ou fixés aux parois de l'immeuble sont interdits. Si vous souhaitez par exemple installer un abri de jardin ou une véranda, il faudra donc au préalable obtenir une autorisation de l'assemblée générale (à la majorité de l'article 25) en présentant un dossier complet de votre projet, avec plans et descriptif technique. Dans certains cas, une autorisation des services d'urbanisme sera également nécessaire.

Une complémentaire Santé et Prévoyance obligatoire pour les gardiens d'immeubles

A partir du 6 juin 2015, les salariés de la copropriété relevant de la Convention collective nationale des gardiens, devront bénéficier d'un régime complémentaire de Santé et Prévoyance.

Le régime de frais de santé (hospitalisation, soins courants, dentaire, optique) ne concerne que les salariés ayant au moins 2 ans d'ancienneté, le régime de prévoyance (décès, invalidité, arrêt de travail et rente éducation) concerne tous les salariés.

Les cotisations sont prises en charge à part égale par le salarié et par l'employeur, ce qui représentera une dépense supplémentaire pour la copropriété.

Les enjeux d'une gestion de qualité

Dans un contexte marqué à la fois par la crise économique, l'augmentation généralisée de la pression fiscale et la multiplication des contraintes imposées aux propriétaires bailleurs, le gestionnaire doit être sans cesse en alerte. Pour bien servir ses clients, préserver la rentabilité de leurs biens et ainsi pérenniser l'intérêt de l'investissement immobilier, il doit résoudre une triple équation, à savoir bien connaître à la fois son marché, le niveau d'exigence des locataires et les opportunités offertes par la fiscalité. Autant de compétences que les gestionnaires maîtrisent parfaitement et actualisent en permanence.

Un loyer conforme au marché

L'estimation juste de la valeur locative du bien lors de sa mise en location est plus que jamais décisive. Elle aura un impact à la fois sur l'attractivité du logement proposé et sur sa rentabilité puisque l'évolution des loyers est désormais encadrée, en cours de bail comme à la relocation, dans les zones comme Paris et la région parisienne. Le gestionnaire doit donc bien connaître son marché et le niveau des loyers dans l'environnement du bien afin de conseiller judicieusement le propriétaire.

Un bien répondant aux exigences des locataires

Le loyer représente une part importante du budget familial. Les locataires sont donc légitimement attentifs au confort de leur logement et expriment aujourd'hui un niveau d'exigence accru. Il est important pour le gestionnaire d'en avoir une bonne perception et d'en mesurer l'évolution afin de conduire auprès du bailleur une recommandation

pertinente de travaux répondant aux attentes des futurs occupants.

Saisir les dernières opportunités fiscales

Chaque loi de finances franchit une nouvelle étape dans la chasse aux niches fiscales. Heureusement, la déductibilité des charges et des dépenses de travaux a pu, en toute logique, être préservée. Il revient donc au gestionnaire de se tenir en permanence informé des dispositions fiscales en vigueur, des mesures d'incitation ponctuelles et autres avantages accordés pour la réalisation de travaux. Optimiser la fiscalité des revenus fonciers est certes en soi un objectif appréciable, mais il s'agit également de saisir les opportunités de valorisation du bien, notamment en améliorant sa performance énergétique, et de profiter des possibilités d'augmentation du loyer qui peuvent en résulter.



La Gérance de Passy

64, rue du Ranelagh - CS 91646

75016 PARIS

Tél : 01.44.30.85.00

Fax : 01.40.50.37.07

Courriel : courriers@gerancedepassy.com

Internet : www.gerancedepassy.com

Immo Balzac

14, avenue de l'Opéra

75001 PARIS

Tél : 01.42.60.41.05

Fax : 01.42.61.46.17

Courriel : courriers@immo-balzac.fr

Internet : www.immo-balzac.fr