

# Confidences immobilières

JUILLET &gt; SEPTEMBRE 2016

## ÉDITORIAL

### Epargner pour les travaux

La question des travaux est étroitement liée à celle de leur financement.

Paradoxalement, le vote de rénovations faisant l'objet d'un large consensus est parfois mal vécu par des copropriétaires qui n'ont pas anticipé cette dépense supplémentaire. La multiplication des acomptes et le règlement tardif des quotes-parts retardent le démarrage de travaux réclamés par tous.

Ces situations pourraient être évitées si les travaux étaient programmés à l'avance et si leur financement pouvait être mieux anticipé pour permettre à chacun de s'y préparer.

Après des années de réticences, l'idée a fait son chemin et devient réalité. La programmation des travaux se concrétise déjà avec l'audit énergétique qui sera bientôt complété par le diagnostic technique global. Mais surtout, le législateur incite désormais les copropriétaires à anticiper le financement des travaux en constituant une épargne obligatoire. Le fonds travaux entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Bernard MAUBERT

## Le fonds travaux obligatoire

**Jusqu'à présent, les copropriétaires pouvaient décider de constituer des provisions spéciales pour travaux permettant de faire face à des travaux « susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à venir et non encore décidés ». Il s'agissait d'avances remboursables aux copropriétaires si elles n'étaient pas utilisées dans les trois ans et en cas de vente. L'article 58 de la loi ALUR rend désormais cette épargne obligatoire.**

### Une épargne régulière et obligatoire

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, tout copropriétaire doit participer à un fonds travaux permettant de financer la réalisation de travaux à venir. Chaque année, l'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle à la majorité des articles 25 et 25.1. Elle ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel et fait l'objet de 4 appels trimestriels, en même temps que les charges courantes.

Les fonds sont versés sur un compte bancaire séparé, rémunéré au taux du livret A et les intérêts sont acquis à la copropriété. Le syndic doit par ailleurs tenir un compte individuel de la participation de chaque lot au fonds travaux car les sommes seront utilisées en respectant les répartitions du règlement de copropriété,

par exemple pour des travaux sur le chauffage collectif ou sur les canalisations d'eau, des réparations sur les ascenseurs ou au parking.

### Une épargne définitivement acquise à la copropriété

Le fonds travaux est acquis au lot, contrairement aux anciennes provisions spéciales, désormais supprimées. En pratique, cela signifie que la copropriété n'a pas à rembourser le copropriétaire qui vend son bien. En revanche, rien n'empêche de prévoir une clause au contrat de vente par laquelle le notaire demandera à l'acquéreur de restituer au vendeur la quote-part du fonds travaux attachée à son lot.

L'assemblée générale pourra décider,

à la majorité des articles 25 et 25.1, d'affecter tout ou partie du fonds travaux au financement de travaux obligatoires ou bien de travaux urgents, ou tout simplement de travaux hors budget prévisionnel votés en assemblée générale.

La loi prévoit des possibilités de dispense, pour les copropriétés de moins de 10 lots (l'assemblée générale peut alors décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds travaux), lorsque le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 années à venir et lorsque le fonds travaux est supérieur au budget prévisionnel. Dans ce dernier cas, le syndic inscrit à l'ordre du jour la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et éventuellement la suspension des cotisations.

## Le point sur les APL

Un projet de réforme des aides au logement visait à économiser 225 millions d'euros. Il s'agissait en particulier de modifier les règles de calcul des aides pour les jeunes entrant sur le marché du travail, en se basant sur leurs ressources au moment où ils constituent leur dossier et non plus sur leur situation deux ans auparavant. Face au tollé soulevé par cette mesure, le gouvernement a finalement fait marche arrière.

Les articles 140 et 143 de la Loi de finances pour 2016 et le décret du 31 décembre 2015 apportent cependant trois modifications importantes aux dispositifs de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et de l'Allocation de Logement Familiale ou Sociale (ALF et ALS).

### Une aide dégressive en fonction du loyer

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, le montant des aides au logement diminuera progressivement au-delà d'un certain plafond de loyer. Cette mesure, dont un décret précisera les modalités d'application, vise à mieux prendre en compte la capacité financière effective des bénéficiaires assumant des loyers d'un montant particulièrement élevé par rapport aux revenus déclarés.

### La suppression des aides si les parents sont soumis à l'ISF

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, les enfants rattachés au foyer fiscal de leurs parents ne pourront plus bénéficier des aides au logement si les parents sont assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

### La prise en compte du patrimoine

Egalement à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, la valeur du patrimoine sera prise en compte dans l'évaluation des ressources du foyer retenues pour le calcul du montant de l'aide lorsqu'elle excédera le seuil de 30 000 euros. Un décret précisera les modalités d'application de cette mesure.

## Le nouveau modèle d'état des lieux

La loi ALUR annonçait un modèle type d'état des lieux. Il a fallu attendre le décret du 30 mars 2016 pour en connaître le contenu, obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juin 2016.

### Les informations obligatoires

L'état des lieux permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. Il peut désormais être **établi sous forme électronique** ou sur support papier.

Le document doit d'abord préciser s'il s'agit d'un état des lieux d'entrée ou de sortie et sa date d'établissement, la localisation du logement, le nom des parties et le domicile du bailleur. Il doit être signé par les parties ou les personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux, dont l'identité est également précisée.

L'état des lieux d'entrée mentionne les relevés des compteurs individuels d'eau ou d'énergie ainsi que le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun. Pour chaque pièce et partie du logement, il décrit précisément l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images.

La loi ALUR permet par ailleurs au locataire de demander à compléter

l'état des lieux d'entrée dans un délai de 10 jours.

L'état des lieux de sortie mentionne la date de l'état des lieux d'entrée et les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement ainsi que l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire

### La prise en compte de la vétusté

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 définit la vétusté comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ». Désormais, le propriétaire bailleur et son locataire peuvent convenir, **dès la signature du bail, de l'application d'une grille de vétusté** en se référant aux grilles appliquées par les bailleurs sociaux. Cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattements forfaitaires annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.



La Gérance  
de Passy  
FONDÉE EN 1898

### La Gérance de Passy

64, rue du Ranelagh - CS 91646  
75016 PARIS  
Tél : 01.44.30.85.00  
Fax : 01.40.50.37.07  
courriers@gerancedepassy.com  
www.gerancedepassy.com



Cabinet Deslandes  
ADMINISTRATEUR DE BIENS

### Cabinet Deslandes

64, rue du Ranelagh  
75016 PARIS  
Tél : 01.53.04.40.40  
Fax : 01.53.04.40.50  
courriers@cabinetdeslandes.com  
www.cabinetdeslandes.com



immo  
balzac  
TRANSACTION GESTION IMMOBILIERE

### Immo Balzac

14, avenue de l'Opéra  
75001 PARIS  
Tél : 01.42.60.41.05  
Fax : 01.42.61.46.17  
courriers@immo-balzac.fr  
www.immo-balzac.fr



STAGIM SAS  
Administration de Biens

### Stagim

14, avenue de l'Opéra  
75001 PARIS  
Tél : 01.42.60.41.05  
Fax : 01.42.61.46.17  
courriers@immo-balzac.fr  
www.immo-balzac.fr