

# Confidences Immobilières

AVRIL &gt; JUIN 2016

## ÉDITORIAL

### Simplifier vos paiements

L'évolution des règlements bancaires et des modes de communication et d'échanges donne naissance à de nouveaux outils de paiement. La mise en place de la norme SEPA (Single Euro Payments Area) depuis février 2014 annonçait la fin du TIP dans sa forme classique, sur support papier.

La mise à disposition d'un extranet pour tous les clients de la Gérance de Passy nous permettra bientôt de vous proposer un nouveau moyen de paiement électronique, le prélèvement SEPA, qui offre une alternative simple et sécurisée au règlement par carte bancaire. En quelques clics, vous pourrez effectuer en ligne le paiement de vos charges de copropriété ou loyers, directement à partir de votre ordinateur ou de votre tablette. Vous éviterez à la fois les frais postaux et les pertes de temps.

La mise en place de ce « e-paiement » est prévue en milieu d'année 2016. Les modalités pratiques seront abordées dans la prochaine lettre et vous seront communiquées en détail par courrier.

Bernard MAUBERT

## L'audit énergétique

**La date butoir fixée en 2010 par la loi Grenelle 2 approche : avant le 31 décembre 2016, l'assemblée générale doit décider, à la majorité simple de l'article 24, la réalisation d'un audit énergétique ou d'un DPE collectif si l'immeuble est doté d'un chauffage collectif. L'audit énergétique est nécessaire dans les immeubles de plus de 50 lots et dont la construction est antérieure à 2001. Les immeubles plus récents ou comportant moins de 50 lots feront l'objet d'un diagnostic de performance énergétique collectif.**

### Bien connaître les besoins et les attentes

Le décret du 27 janvier 2012 détaille le processus de l'audit énergétique. Il commence par une étude de l'immeuble et de ses installations collectives de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage. Le syndic fournit les informations sur la gestion des équipements et les consommations d'énergie.

Les copropriétaires, occupants ou non, participent également à la réalisation de l'audit en remplissant un questionnaire qui permet d'évaluer leurs consommations énergétiques

sur plusieurs années, leur confort thermique, l'utilisation et la gestion de leurs équipements et leurs attentes relatives à l'amélioration thermique de leur logement. Cette collecte d'informations est complétée par la visite d'un échantillon de logements représentatifs des différentes situations (rez-de-chaussée et niveau le plus haut, côté ensoleillé et côté à l'ombre, etc.) et par un entretien avec leurs occupants.

### Un outil de décision pour l'assemblée générale

Toutes les données recueillies sont analysées, modélisées et synthétisées afin

d'établir le classement énergétique de l'immeuble et élaborer des préconisations. Ces propositions sont hiérarchisées en fonction de leur coût et de leur efficacité énergétique et compte tenu des attentes des propriétaires, de leur situation socio-économique et des aides financières éventuellement mobilisables pour ces travaux. Le rapport de synthèse est présenté en assemblée générale et permet aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des actions proposées avant de prendre leur décision sur un programme de travaux.

## L'individualisation des frais de chauffage

La loi du 18 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte impose au syndic, à compter du 17 février 2016, de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux d'individualisation des frais de chauffage (avec les devis correspondants) pour une décision à la majorité absolue de l'article 25. Les équipements devront être installés d'ici le 31 mars 2017. Des contrôles sont prévus, assortis de sanctions (amende pouvant aller jusqu'à 1 500 € par an et par logement jusqu'à ce que l'immeuble soit conforme à la réglementation en vigueur).

L'objectif est de déterminer la quantité de chaleur utilisée par chaque logement afin de permettre à chacun de payer uniquement ce qu'il a consommé. Jusqu'à présent, les modalités d'installation et de comptage ainsi que les dérogations étaient fixées par un décret et un arrêté de 2012. Seuls étaient concernés les immeubles d'habitation dont la consommation dépasse 150 kWh/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Cependant, en application de la loi de transition énergétique, un projet de décret vise à généraliser les compteurs individuels de consommation d'eau chaude et de chauffage à tous les immeubles d'habitation ainsi qu'aux locaux tertiaires « lorsque cela est techniquement possible et si cela n'entraîne pas un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage ».

Le sujet fait débat car il semblerait plus pertinent d'aider d'abord les copropriétaires à mieux isoler leur immeuble et à le doter d'équipements moins énergivores. A suivre.

## La SCI, solution pertinente pour gérer le patrimoine familial

**La bonne gestion d'un patrimoine familial suppose d'intégrer la dimension fiscale. Vous optimiserez fiscalement votre succession en transmettant votre patrimoine immobilier à vos proches, enfants ou conjoint, mais l'indivision nécessite l'unanimité pour les décisions les plus importantes. La constitution d'une société civile (SCI) vous évitera de perdre le contrôle de la gestion de vos biens.**

### Ne pas négliger les contraintes

L'apport d'un bien immobilier à la SCI a un impact fiscal immédiat car il est considéré comme une cession pouvant dégager une plus-value taxable après déduction des abattements pour durée de détention (avec une exonération totale après 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux). Vous aurez également à régler des frais de notaire et des droits d'enregistrement.

Par ailleurs, vous devrez tenir une comptabilité régulière afin d'enregistrer les recettes et les charges ainsi que les apports et retraits sur les comptes des associés. Une assemblée générale annuelle décidera de la répartition des résultats, distribués aux associés ou mis en réserve.

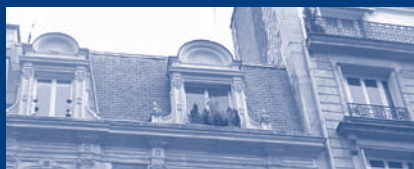
### Les statuts fixent les règles dès le départ

La précision des statuts est essentielle au bon fonctionnement de la SCI. En particulier, il est important de bien définir l'objet social et de délimiter les pouvoirs

du gérant en distinguant les actions pour lesquelles il a l'unique pouvoir de décision et celles qui requièrent l'accord des autres associés par un vote à la majorité ou à l'unanimité. Les statuts préciseront également les règles lorsque l'un des associés veut vendre ou donner ses parts.

### Une grande flexibilité pour la gestion

En étant gérants de la SCI, les parents peuvent continuer de gérer eux-mêmes leur patrimoine alors qu'ils en ont transmis en partie la propriété. Ils peuvent également conserver l'intégralité des revenus locatifs s'ils n'apportent que la nue-propriété du patrimoine à la SCI ou ne donnent à leurs enfants que la nue-propriété des parts sociales de la SCI. En matière de fiscalité des revenus, il est également possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés, mais ce choix sera définitif. Une telle flexibilité nécessite de toute évidence d'être bien conseillé dès le départ.



**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**  
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**  
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**  
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