

DÉMATÉRIALISATION : LE CHOC, MAIS PAS LA SIMPLIFICATION...

Fervent adepte de la dématérialisation des documents, le Groupe SAFAR ne pouvait que se réjouir de voir la copropriété enfin autorisée à utiliser le courrier électronique comme moyen de communication. Nous avons donc salué cette mesure inscrite dans la loi ALUR et nous étions heureux de la publication en octobre 2015 de son décret d'application. Un peu trop vite peut-être ?

Le décret du 21 octobre 2015 fait référence aux articles 3-1, 4 et 5 du décret du 2 février 2011, un décret d'ordre général fixant les modalités d'envoi électronique. Le tiers chargé de l'acheminement du courrier électronique informe le destinataire qui peut l'accepter ou le refuser pendant un délai de 15 jours (sans être informé de l'identité de l'expéditeur). Le même décret de 2011 prévoit ensuite la possibilité de demander la distribution de la lettre électronique imprimée sur papier, mise sous enveloppe. Le délai s'allonge encore puisqu'il court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre imprimée sur papier. Concrètement, il faudra convoquer 45 jours avant une assemblée générale (au lieu de 21 jours) si on tient compte des délais de réponses et de distributions nécessaires.

Le diable se cache souvent dans les détails. Celui-ci a échappé aux rédacteurs du décret. Pourquoi le copropriétaire qui a fait la démarche pour recevoir sa convocation par courrier électronique demanderait-il ensuite de la recevoir par la poste, imprimée sur papier ?

Le Groupe SAFAR est toujours volontaire, et de longue date, pour mettre en place la dématérialisation. Après consultation de plusieurs avocats spécialisés en droit de la copropriété, il s'avère urgent de supprimer les références au décret de 2011.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

TIP-SEPA : NOS EXCUSES, ET CELLES DE LA BANQUE

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le Groupe SAFAR a mis à votre disposition un Tip de nouvelle génération qui devait vous permettre de payer à terme à l'aide de votre smartphone en flashant un QR Code. Or la migration vers le nouveau Tip-Sepa dans l'ensemble du système bancaire a rencontré des problèmes techniques qui ont, à leur tour, engendré des erreurs. Certains de nos clients ont subi ces dysfonctionnements, en particulier au niveau du QR Code fourni par la banque.

La Banque Palatine nous a présenté ses excuses, auxquelles nous tenons à joindre les nôtres pour ce bug indépendant de notre volonté. Nous espérons pouvoir très rapidement vous proposer ce nouveau service avec toute la fiabilité nécessaire.

Les nouveautés de la loi de Finances 2016

Désormais, toutes les aides sont soumises à l'obligation de recourir à une entreprise « Reconnue garant de l'environnement » (RGE) pour réaliser les travaux.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

Le CITE est **prolongé d'un an jusqu'au 31 décembre 2016**. Il est réservé aux propriétaires occupants et aux locataires pour la rénovation énergétique de leur résidence principale. Le **taux du crédit d'impôt est toujours de 30 % dès la première opération sur un montant de dépenses éligibles plafonné** (sur une période de 5 années consécutives) à 8 000 € pour une personne seule, 16 000 € pour un couple et majoré de 400 € par personne à charge.

Des modifications sont apportées aux critères techniques pour certains équipements et **l'entreprise ou son sous-traitant doit effectuer une visite préalable** à l'établissement du devis et à la réalisation des travaux.

L'éco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est **prolongé pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2018**. Réservé à la résidence principale et destiné aux propriétaires, occupants ou bailleurs, il est toujours plafonné à 30 000 euros par logement





pour un bouquet de travaux, mais les modalités d'attribution sont assouplies.

L'éco-PTZ copropriété peut être mobilisé par le syndicat des copropriétaires pour financer des travaux d'économie d'énergie dans les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

La loi de finances pour 2016 crée un **éco-PTZ complémentaire** destiné aux copropriétaires occupants ou bailleurs souhaitant financer leur quote-part de travaux réalisés dans les parties communes ou dans leur lot privatif, même s'ils ont déjà bénéficié d'un premier éco-PTZ pour le même logement, à condition de respecter le plafond global de 30 000 euros.

Exonération de taxe foncière pour les bureaux convertis en logements

Afin d'encourager la création de logements en zone tendue, la loi de finances pour 2016 autorise une exonération temporaire, limitée à 5 ans, de taxe foncière pour les logements créés en 2016 dans d'anciens bureaux ou locaux professionnels s'ils sont occupés à titre de résidence principale. Le Conseil de Paris a délibéré en février 2016 pour la rendre applicable à Paris.

Notre **Service Transaction** est à votre disposition !

Lisa Weis

Directrice du Développement
Transaction

Tél. : 06 14 38 38 81

E-mail : lisa.weis@safar.fr

LE FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE

Une épargne définitivement acquise à la copropriété

A compter du 1^{er} janvier 2017, la participation des copropriétaires à un fonds travaux permettant de financer la réalisation de travaux à venir devra être votée en assemblée générale. Le montant de la cotisation annuelle fixée ne pourra être inférieur à 5 % du budget global de votre copropriété.

Le fonds travaux est acquis au lot, la copropriété n'a donc 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.

La loi prévoit des possibilités de dispense, pour les copropriétés de moins de 10 lots, 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.

A savoir sur les APL

Face aux désaccords soulevés par le projet de modifier les règles de calcul de l'aide pour les jeunes, le gouvernement a finalement fait marche arrière.

En revanche, les articles 140 et 143 de la Loi de finances pour 2016 et le décret du 31 décembre 2015 apportent 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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.

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris

Tél : 01 58 05 40 00

Fax : 01 42 67 98 65

E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée

75116 Paris

Tél. : 01 56 99 99 99

Fax : 01 56 99 99 98

E-mail : finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau

93310 Le-Pré-Saint-Gervais

Tél. : 01 48 45 88 62

Fax : 01 48 45 71 96

cadot-beauplet@safar.fr

E-mail : fabrice.borocco@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois

Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29

E-mail : finorgest-aulnay@safar.fr

Service Gestion Locative

Tél : 01 58 05 40 00 - Fax : 01 42 67 98 65

E-mail : pierre.quinto@safar.fr

Service Location - Ventes

Tél : 01 58 05 40 00

E-mail : pierre.quinto@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98

E-mail : bureau@safar.fr