

# Profession Administrateur de biens

## VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Octobre 2008 n° 5

FNAIM

### Droits et devoirs

#### Attention, taxe sur le gaz naturel !

Par Eric BARBARI, membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

##### **La Taxe Intérieure de Consommation sur le Gaz Naturel (TICGN), de quoi s'agit-il ?**

Cette taxe s'applique, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2008, aux consommateurs de gaz naturel, utilisé comme combustible. La TICGN est facturée directement par les fournisseurs de gaz naturel qui la reverse à l'Etat. Son prix unitaire est de 1,19 euros par Méga Watt Heure.

##### **Le paiement de cette taxe est-il systématique ?**

Non. Par exemple, les particuliers qui disposent d'un contrat de fourniture à titre individuel en sont exonérés et ce, sans démarche particulière. De plus, à condition de présenter une attestation d'exonération, les habitants d'immeubles entièrement dédiés au logement seraient dispensés de cette taxe.



Par contre, les copropriétés comportant d'autres types de surfaces, par exemple commerciales, sont contraintes de payer la taxe au prorata de la superficie occupée par ces dernières.

##### **Comment doit-on procéder pour bénéficier de cette exonération ?**

Après 2008, il appartiendra aux gestionnaires d'immeubles à chauffage collectif d'établir une attestation d'exonération avant le 31 décembre 2008.

##### **A qui faut-il envoyer cette attestation d'exonération ?**

L'attestation d'exonération doit être adressée au fournisseur de gaz naturel à l'adresse figurant sur la dernière facture de gaz, en mentionnant la référence client.

En cas de changement de fournisseur, l'exonération sera encore effective pendant deux mois, délai avant le terme duquel il conviendra de fournir une attestation au nouveau fournisseur de gaz.

### Bon à savoir

#### Travaux et contrôles techniques reportés pour les ascenseurs

Par Caroline PICARD, Directrice Adjointe du service juridique de la FNAIM

Chose promise, chose due ! Le décret du 28 mars reportant la première échéance de mise aux normes des ascenseurs existants a été publié au Journal Officiel du 30 mars 2008.

A la suite de l'action de la FNAIM, pointant du doigt la pénurie de main d'œuvre des ascensoristes qui ne permettrait pas de mettre aux normes la totalité du parc d'ascenseurs dans le délai initialement prévu au 3 juillet 2008, Mme BOUTIN s'était engagée à reporter cette première échéance. Le décret du 28 mars 2008 va plus loin puisqu'il modifie également les dates limites auxquelles doivent être effectués les contrôles techniques.

Ainsi, les propriétaires d'ascenseurs installés avant le 27 août 2000 qui ne répondent pas aux neuf objectifs de sécurité évoqués dans le code de la construction et de l'habitation devront effectuer la première série de travaux de mise aux normes avant le 31 décembre 2010. Rappelons que ces travaux portent notamment sur la fermeture et le verrouillage des portes palières, la clôture de la gaine d'ascenseur, l'installation d'un parachute de cabine et d'un limiteur de vitesse en descente pour les ascenseurs électriques et la protection du personnel d'intervention.

Les autres échéances du 3 juillet 2013 et du 3 juillet 2018 ne sont pas, à l'heure actuelle, reportées.

La date du premier contrôle technique obligatoire est également modifiée. Il devra ainsi intervenir :

- pour les ascenseurs installés avant le 27 août 2000, au plus tard le 3 juillet 2009 si la première tranche de travaux de mise en conformité a été effectuée avant le 3 juillet 2008, ou dans l'année qui suit la date d'achèvement des travaux dans le cas contraire. Si les normes ne sont pas respectées, le contrôle technique devra néanmoins intervenir au plus tard le 31 décembre 2011
- pour les ascenseurs installés entre le 27 août 2000 et le 30 juin 2004, au plus tard le 30 juin 2009
- pour les ascenseurs installés après le 1<sup>er</sup> juillet 2004, au plus tard cinq ans après la date d'installation.

Rappelons que, selon les modalités de la fiche n°8 de l'instruction fiscale du 23 mars 2007, les travaux de mise aux normes sont déductibles des revenus fonciers pour les copropriétaires bailleurs. Quant aux copropriétaires occupants, ils peuvent bénéficier du crédit d'impôt sur le revenu de 15%, selon certaines conditions prévues à l'article 200 quater A du code général des impôts.

## Chiffres utiles

### Indice de référence des loyers (IRL) :

Trimestre	Parution INSEE	IRL( variation annuelle)	IRL (en niveau)
2 <sup>e</sup> trimestre 2008	17/07/08	+ 2,38 %	116,07

### Indice du coût de construction

Trimestre	Indice	JO/ INSEE	% aug. sur 1 an	% aug. sur 3 ans	% aug. sur 9 ans
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	1497	09/07/08	8,09	17,87	39,78

### Indice des prix à la consommation

2008	France entière	hors tabac	Parution INSEE
Juin	120,17	118,95	16/07/08
Juillet	119,92	118,69	12/08/08

### Indice FFB

Année	1 <sup>er</sup> trimestre
2008	791,2

### Indice intérêt légal

Année	taux	Publication
2008	3,99%	JO 23/02/08



## Votre droit, expliqué

### Qu'est-ce qu'un logement insalubre ?

Par Dominique TEUMA, membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM



Il s'agit là d'une question primordiale que bailleurs et mandataires sont amenés à se poser en certaines circonstances.

Concrètement, tout logement altéré par des dysfonctionnements, dans sa structure proprement dite ou ses équipements, et mettant en danger la vie d'autrui, est considéré comme insalubre.

Si l'on comprend aisément que la « structure » déficiente d'un immeuble peut engendrer de graves accidents par manque de sécurité, comment appréhender le mot « équipements » ?

Les points essentiels à retenir en la matière concernent la vétusté de l'installation électrique, l'alimentation en gaz, la présence de plomb, l'humidité constante et importante liée le plus souvent à une ventilation défaillante, voire inexisteante. Des systèmes de chauffage

défectueux pouvant entraîner de graves intoxications par oxyde de carbone et l'alimentation en eau potable constituent également des éléments sur lesquels il est indispensable de se pencher.

Ainsi, le problème de l'insalubrité peut et doit interpeler bailleurs et professionnels. En effet, à chaque fois qu'un ou plusieurs éléments présentent un danger ou une insécurité pour la santé des occupants, une solution doit être trouvée rapidement.

Le manque de réactivité à cet égard, voire le laxisme, peut entraîner la mise en jeu de la responsabilité du bailleur et/ou du mandataire, outre la résiliation du bail.

## Votre Administrateur de biens

**BELLETOILE IMMOBILIER**  
**1, avenue Gambetta**  
**94704 MAISONS ALFORT Cedex**