



## | édito

### Face au risque d'impayés

L'environnement économique actuel incite à rechercher une plus grande sécurité. En effet, la baisse du pouvoir d'achat et les menaces sur l'emploi fragilisent les locataires, mais aussi leurs garants. Pouvez-vous vous permettre de rester plusieurs mois, voire un an ou plus, sans percevoir de loyers ? Pendant ce temps, vous aurez à payer les charges trimestrielles de la copropriété, peut-être un ou deux appels de fonds pour des travaux, sans oublier les taxes foncières à l'automne et éventuellement les mensualités de votre crédit immobilier... La loi ALUR sur le logement votée le 20 février dernier prévoit une nouvelle garantie, la Garantie Universelle des Loyer (GUL), facultative et gratuite. Mais ce dispositif public complexe ne sera pas opérationnel avant 2016. En attendant, l'assurance loyers impayés reste le moyen le plus efficace de sécuriser vos revenus locatifs. Pensez-y sans attendre la défaillance de votre locataire.

S. BLIDON

## | Sécuriser vos revenus locatifs

**La caution d'un tiers est une solution simple à mettre en place pour se protéger contre le risque de loyers impayés : il suffit au locataire de demander à l'un de ses proches, parent ou ami, de se porter garant pour lui. Elle fonctionne généralement bien, et à peu de frais, lorsque vous louez à un étudiant dont les parents pourront payer le loyer à sa place s'il rencontre des difficultés. En revanche, la caution est plus aléatoire dans les autres types de location, surtout si le montant du loyer est plus important car elle constitue une lourde responsabilité pour le garant qui peut lui-même devenir insolvable ou refuser de payer. Le recours à un assureur offre une bien plus grande sécurité pour le propriétaire bailleur.**

### Une assurance de sérénité

La loi interdit désormais de cumuler caution et assurance. Certes, l'assurance loyers impayés a un coût, mais il est sans

commune mesure avec l'impact financier d'une absence de loyers.

Avec l'assurance loyers impayés, le propriétaire bailleur est certain d'être indemnisé selon les conditions prévues au contrat, sous réserve de respecter les modalités et délais pour déclarer la défaillance du locataire.

### Une solution efficace et sûre

Lorsque le locataire répond aux critères traditionnels de solvabilité, avec un loyer (charges comprises) ne représentant pas plus de 37 % de ses revenus, l'assurance loyers impayés classique est un excellent moyen de sécuriser vos revenus locatifs, moyennant une prime généralement équivalente à 2 ou 3 % du loyer. En cas de défaillance du locataire, la prise en charge couvre au maximum deux ans d'impayés et le loyer est généralement plafonné à 2 500 euros. Mais, avantage appréciable, l'assureur est présent dans toutes les démarches jusqu'à l'expulsion du locataire et la récupération des clés.

Le Cabinet GIMCOVERMEILLE a négocié pour ses clients des contrats au plus juste prix, assortis de garanties pouvant être étendues, par exemple en cas de détériorations et d'éventuels frais de contentieux. Le coût de cette assurance est fiscalement déductible de vos revenus locatifs.

## GRATUITÉ DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES OU DES HONORAIRES DE GESTION<sup>(\*)</sup>

Pour tout mandat de gestion signé sur le second ou le troisième trimestre 2014, nous vous offrons 1 trimestre d'honoraires de gestion si votre bien est occupé ou les diagnostics obligatoires si votre bien est vide.

## DEMANDEZ UNE ETUDE PERSONNALISEE<sup>(\*\*)</sup>

<sup>(\*)</sup> (coupon à retourner à notre service de gérance du secteur de votre bien : coordonnées au verso).

Nom : ..... Prénom : ..... Tél. : .....  
Adresse du bien concerné : ..... Email : .....

## I Le droit de jouissance privative sur une partie commune

Cela commence par un meuble à chaussures puis, peu à peu, vous vous appropriez le palier ou le bout du couloir... Parfois, il 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 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 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.

## I Un logement vacant vous coûtera de plus en plus cher

Un logement vacant ne rapporte rien. S'il est situé dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, vous aurez désormais à payer la taxe sur les logements vacants. Le taux de la taxe est de 12,5 % de la valeur locative annuelle du bien pour la première année et il passe à 25 % dès la deuxième année.

Comment savoir si vous êtes concerné ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, un logement est considéré comme vacant s'il est occupé pendant moins de 90 jours consécutifs pendant une année.

Heureusement, cette taxe ne s'applique pas à une résidence secondaire pour laquelle vous payez la taxe d'habitation, ou bien si le logement nécessite des travaux représentant plus de 25 % de sa valeur ou si sa vacance n'est pas de votre fait.

## CALENDRIER FISCAL 2014

**5 mai** Date limite de dépôt des déclarations n°2071 et 2072.  
Pour les Sociétés Civiles Immobilières.

**15 mai** 2<sup>ème</sup> acompte provisionnel d'impôt sur le revenu / prélevements sociaux.  
Par internet ou smartphone, payable jusqu'au 20 mai minuit.

**27 mai** Date limite de dépôt de la déclaration de revenus (version papier).  
Des délais supplémentaires pour les télédéclarants (dates à confirmer).

**16 juin** Date limite de déclaration ISF avec le paiement correspondant.  
Pour les Patrimoines au-delà de 2 570 000 € (date à confirmer)

**15 sept.** Solde de l'impôt sur le revenu / prélevements sociaux.  
Par internet ou smartphone, payable jusqu'au 20 septembre minuit.

Date limite de paiement pour l'Impôt de solidarité sur la fortune.  
Pour les Patrimoines entre 1 300 000 € et 2 570 000 €.

**15 oct.** Date limite de paiement de la Taxe foncière.  
Par internet ou smartphone, payable jusqu'au 20 octobre minuit.

**17 nov.** Date limite de paiement de la Taxe d'habitation et Redevance audiovisuelle.  
Par internet ou smartphone, payable jusqu'au 22 novembre minuit.

  
**GIMCOVERMEILLE**  
Le talent immobilier

[www.gimcovermeille.com](http://www.gimcovermeille.com)

### I TRANSACTION

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Bougival       | La Celle St Cloud |
| 01 39 18 33 99 | 01 39 69 12 02    |
| Chatou         | Le Vésinet        |
| 01 30 71 33 14 | 01 30 09 29 49    |
| Conflans       | Marly le Roi      |
| 01 39 19 21 27 | 01 39 16 37 37    |
| Garches        | Poissy            |
| 01 47 01 44 44 | 01 30 65 95 22    |

### I GÉRANCE

|                    |
|--------------------|
| Rueil Malmaison    |
| 01 47 51 03 48     |
| St Nom la Bretèche |
| 01 34 62 08 08     |
| Vauresson          |
| 01 47 95 50 50     |
| Voisins            |
| 01 30 57 95 17     |

### I SYNDIC

|                   |
|-------------------|
| La Celle St Cloud |
| 01 39 69 70 71    |
| Voisins           |
| 01 30 43 87 87    |