

LOI ALUR, LA RÉFORME ANNONCÉE

Le changement est à l'ordre du jour depuis les élections de 2012, l'année 2013 en a été l'illustration avec une profusion de nouveautés. Certaines sont positives, comme le nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif, l'allègement de la fiscalité sur les plus-values immobilières ou les nouvelles impulsions données pour la rénovation énergétique des logements. A l'inverse, la loi sur le logement en cours de discussion au Parlement multiplie les nouvelles contraintes pour les propriétaires bailleurs comme pour les copropriétés. Symbole de l'hyper réglementation, elle entretient une instabilité juridique peu compatible avec la vision à long terme et la sérénité nécessaires à la gestion d'un patrimoine immobilier.

Cette année particulièrement chargée s'achève sur le vote de la loi de finances, comme c'est la tradition et, une fois de plus, l'immobilier sera impacté.

Nous espérons que 2014 sera une meilleure année pour tout le monde, avec une visibilité retrouvée, et le Cabinet SAFAR met tout en œuvre pour vous accompagner dans toutes ces évolutions.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

CoachCopro[®], un nouvel outil pour simplifier la rénovation énergétique

Améliorer la performance énergétique d'un immeuble exige des compétences techniques, réglementaires, financières et une méthodologie sans faille. Le thermicien et l'architecte ne connaissent pas toujours dans le détail le fonctionnement et les contraintes d'une copropriété. Le syndic a l'expérience des questions administratives et du suivi des travaux, mais il ne maîtrise pas forcément toutes les subtilités du processus d'obtention des aides financières. L'ampleur du sujet a de quoi susciter une certaine appréhension de la part des copropriétaires et de leur conseil syndical.

Pour lever les freins à la rénovation énergétique des copropriétés, l'Agence parisienne du climat et l'Ademe Ile-de-France, en partenariat avec la Mairie de Paris, ont développé un outil en ligne, gratuit et indépendant : le CoachCopro[®]. Les informations détaillées, notamment sur les subventions et aides mobilisables, et le dispositif d'accompagnement sont pour l'instant limités à Paris et seize communes de la petite couronne, mais la plateforme CoachCopro[®] a vocation à se déployer plus largement sur l'Ile-de-France.

Les informations indispensables et les bonnes pratiques

Accessible aux copropriétaires comme aux membres du conseil syndical et au syndic, dans un premier temps pour les seuls immeubles parisiens, le centre de ressources permet de consulter et télécharger tous les documents nécessaires pour préparer le projet de rénovation, réaliser l'audit énergétique et se lancer dans la phase travaux. Pour aller plus loin, les copropriétés qui ont un projet sont invitées à créer leur propre compte en ligne afin de bénéficier d'un accompagnement personnalisé.

Un outil d'accompagnement pour passer à l'action

Une fois enregistrée sur CoachCopro[®], la copropriété dispose d'une large documentation et d'un tableau de bord qui permet à tous les copropriétaires qui le souhaitent de suivre l'évolution du projet de rénovation. CoachCopro[®], est également outil de communication et de partage, avec des fiches de retours d'expérience et des témoignages.

Le syndic dispose d'outils spécifiques, fiches d'aide à la décision, fiches pratiques, listes de professionnels



qualifiés, kits de mobilisation, et d'un accompagnement par un conseiller de l'Agence Parisienne du Climat notamment pour rechercher les aides financières et constituer les dossiers de demande de subvention auprès des organismes financeurs.

LE COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ

Pour remplir sa mission de recouvrement des charges et payer les dépenses de la copropriété, le syndic doit disposer d'un compte bancaire. La loi SRU du 13 décembre 2000 a imposé l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires, mais permettait à l'assemblée générale de dispenser le syndic d'ouvrir ce type de compte. Les fonds appartenant à la copropriété étaient alors gérés sur un compte unique au nom du syndic, dans lequel la copropriété disposait d'un sous-compte permettant d'identifier ses opérations parmi celles des autres copropriétés gérées.

La loi ALUR supprimera dès sa promulgation toute possibilité de dispense : le compte séparé devient désormais une obligation absolue. Chaque copropriété aura donc son propre compte bancaire, et même deux si elle met en place un fonds de prévoyance. Ses règlements seront effectués à l'aide de chèques à son nom, issus de son propre chéquier, ou de virements venant de son compte.

Le conseil syndical disposera à tout moment d'une vision précise de la situation financière de la copropriété car les relevés de compte ne comporteront que les mouvements de fonds concernant ses règlements et ses encaissements. Le suivi et la vérification des paiements réalisés par le syndic pour le compte de la copropriété seront donc facilités, mais au prix d'un travail supplémentaire pour le syndic qui aura à gérer autant de chèquiers que de copropriétés et remplir autant de bordereaux séparés pour effectuer des virements.

Du nouveau dans la taxation des plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} septembre 2013, les plus-values réalisées sur les cessions de résidences secondaires ou de logements locatifs sont **totale** **ment exonérées de l'impôt sur le revenu après 22 ans de détention du bien** au lieu de 30 ans. Un abattement de 6 % par an est appliqué à partir de la 6^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème}, puis de 4 % la 22^{ème} année.

En revanche, l'exonération totale des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) **n'est accordée qu'après 30 ans**. L'assiette imposable est réduite progressivement, de 1,65 % pour chaque année de détention entre la 6^{ème} et la 21^{ème} année puis de 1,6 % pour la 22^{ème} année et de 9 % par an de la 23^{ème} à la 30^{ème} année.

La **surtaxe sur les plus-values imposables supérieures à 50 000 € est maintenue**, mais elle ne concerne désormais que les biens détenus moins de 22 ans.

Enfin, pour les cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un **abattement exceptionnel de 25 %** est appliqué après les abattements pour durée de détention. Il réduit donc la plus-value imposable servant de base pour le calcul de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux et éventuellement de la surtaxe.

A noter par ailleurs qu'en 2014 les cessions de terrains à bâtir ne bénéficieront plus de l'abattement pour durée de détention.

Envoi des convocations d'assemblée générale : les copropriétés peuvent enfin passer à l'électronique

Les copropriétaires qui le désirent auront désormais la possibilité de recevoir par e-mail leur convocation à l'assemblée générale. Ils éviteront ainsi de se déplacer à la poste pour aller chercher leur recommandé. En effet, un amendement inséré dans la loi ALUR, et déjà voté, valide juridiquement la communication par voie électronique et l'usage de la lettre recommandée électronique dans les relations entre le syndic et les copropriétaires.

Cet envoi électronique devra obligatoirement passer par une société de distribution. L'expéditeur (le syndic) et le destinataire (le copropriétaire) devront être clairement identifiés par une inscription à un coffre-fort numérique, et l'envoi sera identifiable et consultable plusieurs années. La mise en place de ce système sécurisé nécessite un peu de temps mais sera source d'économie pour la copropriété car, à terme, le coût des envois électroniques sera sans commune mesure avec les frais de tirage et de routage des envois papier.

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 Vente

Tél : 01 58 05 40 02 - Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : sophie.safar@safar.fr

Service Location

Tél : 01 58 05 48 44
E-mail : locations@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : bureau@safar.fr