



SAFAR

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

www.safar.fr

PROFITEZ DU DYNAMISME DU MARCHÉ IMMOBILIER

L'année 2015 a donné le signal de la reprise sur le marché immobilier, le 1^{er} trimestre 2016 confirme la tendance. Le volume des ventes progresse enfin, après s'être effondré en 2013 et 2014. Les vendeurs étant plus raisonnables, les acheteurs reviennent. Ils bénéficient des taux d'intérêt historiquement bas qui augmentent sensiblement leur pouvoir d'achat et leur permet d'alléger leurs mensualités ou d'acheter des mètres carrés supplémentaires.

Le prêt à taux zéro est assoupli en 2016 pour les primo accédants. La fiscalité est toujours favorable à l'investissement locatif, d'autant que le dispositif Pinel de déduction fiscale est prolongé d'un an, jusqu'au 31 décembre 2017.

L'heure est à la concrétisation de vos projets immobiliers.

SAFAR est à votre disposition pour développer, enrichir, diversifier et gérer votre patrimoine immobilier. Nos spécialistes seront toujours à vos côtés pour vous conseiller sur la vente et la location d'appartements, locaux commerciaux, bureaux et immeubles.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

L'immatriculation des copropriétés

La loi ALUR a créé un registre national d'immatriculation qui regroupera toutes les données relatives aux copropriétés.

Il revient bien sûr au syndic de procéder à cette immatriculation et d'assurer les mises à jour ultérieures. Cette obligation d'immatriculation est assortie de sanctions, pour le syndic (astreinte de 20 € par lot et par semaine de retard) et pour les copropriétaires qui seraient privés de toute possibilité de subvention ou de crédit (Anah, éco-prêt, ...).

Les modalités de gestion du registre seront définies par décret, toujours attendu, alors que la première échéance approche. Les copropriétés de plus de 200 lots doivent en effet être immatriculées avant le 31 décembre 2016. Les autres auront jusqu'à fin 2017 et 2018 pour le faire.

Une fois de plus, les pouvoirs publics tardent à préciser des obligations très lourdes à gérer et font peser une responsabilité supplémentaire sur les professionnels. Le logiciel dédié à la gestion du registre d'immatriculation n'est pas encore au point et ne devrait pas être disponible avant novembre 2016. Les syndics n'auront donc que quelques semaines pour former leurs collaborateurs à la maîtrise de l'outil et saisir une masse importante de données pour chaque copropriété de plus de 200 lots.

Une information complète en ligne sur la copropriété

Le registre d'immatriculation regroupe des informations sur le syndicat des

copropriétaires et les données essentielles relatives à l'état de l'immeuble issues du carnet d'entretien et du diagnostic technique global s'il existe. A l'issue de chaque exercice comptable, les données relatives à la gestion et aux comptes de la copropriété devront être actualisées.

La fiche synthétique de la copropriété

Egalement créée par la loi ALUR, la fiche synthétique est étroitement liée à l'immatriculation de la copropriété. Elle rappellera les données financières et techniques essentielles et devra obligatoirement être annexée à toute promesse de vente ou compromis de vente à compter du 1^{er} janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 200 lots. Le contenu de la fiche synthétique sera fixé par décret, lui aussi toujours attendu.

Une information plus complète sur l'immeuble

La version numérique du carnet d'entretien attend elle aussi son décret. Elle représente pourtant un progrès significatif pour l'information des copropriétaires.

Par ailleurs, à partir du 1^{er} janvier 2017, les copropriétés de plus de 10 ans devront réaliser un diagnostic technique global (DTG) qui évaluera l'état des parties communes et des équipements collectifs et les possibilités d'amélioration. Le DTG intégrera le diagnostic de performance énergétique et un budget prévisionnel des travaux à planifier pour la conservation du bâtiment dans les 10 prochaines années. Il sera présenté aux copropriétaires qui pourront décider d'un plan pluriannuel de travaux.

UTILISER LE BON INDICE

En cours de bail, l'évolution du loyer est déterminée par la variation de l'indice de référence prévu dans le contrat de location. Pour chaque type de location, le législateur impose le type d'indice à utiliser.

L'IRL pour la révision annuelle du loyer d'habitation

La révision du loyer d'habitation à la date fixée dans le bail ou, à défaut, à la date anniversaire de la signature du bail, ne peut être supérieure à la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

Si le contrat de location ne prévoit pas de clause de révision, le loyer restera le même pendant toute la durée du bail.

L'ILC ou l'ILAT pour un bail commercial

Depuis le 1^{er} septembre 2014, l'indice du coût de la construction (ICC) ne peut plus être utilisé comme indice de référence pour un bail commercial. En revanche, les baux professionnels peuvent continuer d'utiliser l'ICC pour leur indexation.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) concerne uniquement les locataires inscrits au Registre du commerce ou enregistrés au Registre des métiers.

L'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) concerne les activités libérales et tertiaires, la location de bureaux et les entreprises de logistique qui ne peuvent utiliser l'ILC.

ACTUALITÉS

Pour financer les travaux de rénovation énergétique dans votre résidence principale : depuis le 1^{er} mars 2016, vous pouvez, sans condition de ressources, cumuler l'éco prêt à taux zéro (éco PTZ) avec le crédit d'impôt transition énergétique (CITE).

Pour vos projets d'investissement locatif dans le neuf : le dispositif de déduction fiscale Pinel est prolongé d'un an jusqu'au 31 décembre 2017.

Le nouveau tarif des notaires : depuis le 1^{er} mai 2016, les émoluments des notaires sont revus à la baisse pour l'ensemble des actes tarifés. Les honoraires restent librement convenus pour certaines prestations telles que les baux commerciaux.

L'état des lieux

En application de la loi ALUR, le décret du 30 mars 2016 a défini le contenu de l'état des lieux entré en vigueur au 1^{er} juin 2016. Afin de permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux, il impose une liste minimale d'informations qui peut être complétée le cas échéant.

Un contenu minimal obligatoire

L'état des lieux peut désormais être établi sous forme électronique ou sur support papier. Le document précise s'il s'agit d'un état des lieux d'entrée ou de sortie, sa date d'établissement, la localisation du logement, le nom des parties et le domicile du bailleur. Il est signé par les parties ou les personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

L'état des lieux d'entrée mentionne les relevés des compteurs individuels d'eau ou d'énergie ainsi que le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun.

Pour chaque pièce et partie du logement, il décrit précisément l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images.

L'état des lieux de sortie mentionne la date de l'état des lieux d'entrée et les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement ainsi que l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire.

La vétusté prise en compte

Dès la signature du bail, le propriétaire bailleur et son locataire peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté en se référant aux grilles appliquées par les bailleurs sociaux. Cette grille doit définir au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire. Cependant, le décret fixant les modalités de cette grille n'étant pas encore paru, elle n'est donc pas applicable pour le moment.

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

GESCOFIM

77, rue d'Aboukir
75002 PARIS
Tél : 01 42 36 46 10
E-mail : gescofim@safar.fr