

Droits et devoirs

Les normes de sécurité pour les travaux sur les immeubles en copropriété

Par Yvan BERT, membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

Avant le démarrage de travaux dans un immeuble, il convient de s'assurer que le terrain est propice au bon déroulement du chantier, sans porter atteinte à la sécurité des copropriétaires.

Il est notamment conseillé d'effectuer les diagnostics tels que le plomb, l'amiante ou les termites et de s'assurer du bon entretien général des parties communes. En outre, il est indispensable d'informer les ouvriers, les gardiens et les occupants de l'état de l'immeuble ainsi que des risques éventuels lors de la mise en œuvre de l'ouvrage, particulièrement si une protection s'avère nécessaire.



Il existe plusieurs types de travaux en copropriété :

- ◆ **les travaux d'entretien courant** : le syndic de copropriété, en tant que maître d'ouvrage, doit être sûr que les prestataires sont bien assurés en fonction de leurs qualifications et des tâches demandées.
- ◆ **les travaux de mise en conformité**, par exemple pour les ascenseurs, sont obligatoires et le syndicat des copropriétaires n'a que le choix du prestataire.
- ◆ **les travaux d'amélioration**, comme la création d'un ascenseur avec une porte automatique ou la mise en place d'une antenne parabolique, doivent faire l'objet d'une analyse plus poussée du bâti de la copropriété. Celle-ci facilitera la transmission des informations utiles aux prestataires pilotés par le syndic, lui-même assisté parfois d'un architecte.

Bon à savoir

Du plomb dans l'eau...

Par Laurence PINET, membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

Dans l'ensemble de l'Union Européenne, la **teneur maximale du plomb dans l'eau de consommation** a dû passer de 50 à 25 microgrammes par litre depuis le 25 décembre 2003. Elle **devra descendre à 10 microgrammes par litre à compter du 25 décembre 2013**.

Pour les eaux fournies par un réseau de distribution, les contrôles s'effectueront au robinet, c'est-à-dire, au point utilisé par les consommateurs à l'intérieur d'un local ou d'un établissement.

Il conviendra donc de **surveiller les eaux d'alimentation**, voire si nécessaire, de **réaliser les travaux** (remplacement général des canalisations intérieures, chemisage pour les branchements ou simple système de filtrage au robinet) **permettant d'atteindre l'objectif légal**.



Cette obligation concerne tous les immeubles, qu'ils soient en copropriété ou qu'ils appartiennent à un propriétaire unique.

Si l'immeuble est en copropriété, rappelons que **chaque copropriétaire est responsable de ses branchements privatifs et le syndicat des copropriétaires des canalisations des parties communes**, sachant qu'une action concertée au sein de l'immeuble sera sans doute préférable.

De leur côté, les différents acteurs de la distribution et de la gestion de l'eau (collectivités territoriales, compagnies des eaux...) pourront être amenés à remplacer progressivement le réseau public afin que la nouvelle norme soit respectée.

Il s'agit, ici, d'un lourd chantier qui ne sera sans doute pas évident à mettre en œuvre...

Chiffres utiles

Indice de référence des loyers (IRL) :

Trimestre	Parution INSEE	IRL(variation annuelle)	IRL (en niveau)
1 ^{er} trimestre 2009	14/04/09	+ 2,24 %	117,70

Indice du coût de construction

Trimestre	Indice	JO/ INSEE	% aug. sur 1 an	% aug. sur 3 ans	% aug. sur 9 ans
4 ^e trimestre 2008	1523	10/04/09	3,32	14,34	43,00

Indice des prix à la consommation

Mois	France entière	hors tabac	Parution INSEE
Avril 2009	119,25	118,00	13/05/09
Mai 2009	119,43	118,18	12/06/09

Indice FFB

Année	1 ^{er} trimestre
2009	799,4

Indice intérêt légal

Année	taux	Publication
2009	3,79%	JO 11/02/09



Votre droit, expliqué

Le régime fiscal de la location meublée réformé

Par Yves CLERC-RENAUD, membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

Loueurs en meublé professionnels

La loi de finance 2009 modifie le régime fiscal des loueurs en meublé professionnels (LMP). Elle durcit les conditions d'éligibilité au statut de loueur en meublé professionnel et institue pour les loueurs en meublé non professionnels une réduction d'impôts.

La nouvelle définition fiscale de cette activité a pour effet de restreindre la portée de cette niche fiscale.

Il faut désormais remplir trois conditions cumulatives :

- ◆ un membre du foyer fiscal doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés pour cette activité.
- ◆ Les recettes annuelles pour cette activité doivent excéder 25 000 €.

- ◆ Ces recettes doivent être supérieures aux autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux (autres que ceux tirés de l'activité de meublé), des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus de gérants et associés.

Cette dernière condition est réellement nouvelle et devrait fortement diminuer le nombre de contribuables pouvant relever du statut de LMP (80% selon certains spécialistes). Pour l'appréciation de cette dernière condition, il est prévu une mesure transitoire pour les locations initiées avant le 1^{er} janvier 2009.

Nouvelles règles d'imposition pour les loueurs en meublé non professionnels

Les déficits ne sont imputables que sur les bénéfices de même nature, autrement dit, sur les bénéfices de loueur en meublé non professionnel. En contrepartie, le délai d'imputation de ces déficits est aligné sur celui prévu en matière de déficit foncier : il est porté de 6 à 10 ans.

Votre Administrateur de biens