

Octobre 2023

edito

Bien qu'il existe des différences d'une ville à l'autre, le marché immobilier dans sa globalité connaît de sérieuses turbulences. Le prix moyen du mètre-carré s'inscrit à la baisse avec une chute sensible des ventes. Le marché locatif, jusqu'alors préservé, enregistre à son tour des difficultés. Les locataires hésitent à changer de logement, la location touristique continue de séduire les propriétaires, l'interdiction à la location des logements énergivores interroge sur les mesures à prendre. Autant d'éléments qui contribuent au blocage progressif de la situation. Combien de temps durera cette situation ? Les experts ne conjecturent pas tous dans le même sens. A suivre, donc...

EN bref

■ Le déficit foncier voit double

Bonne nouvelle pour les propriétaires et bailleurs qui souhaiteraient entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Prévu dans la loi de finances rectificative 2022, le doublement du déficit foncier a été confirmé par le décret du 21 avril dernier. Désormais, il est plafonné à 21 400 euros par an, contre 10 700 euros précédemment.

Pour pouvoir en bénéficier, il convient d'entreprendre des travaux dans un logement non meublé. Les dépenses liées à ces travaux, réalisés entre janvier 2023 et décembre 2025, sont celles éligibles au titre de MaPrime-Rénov' et de l'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ).

L'étiquette énergétique doit ensuite passer de E, F, G ou G+ à A, B, C ou D. Dans le cadre d'une vérification, le fisc sera en droit de réclamer les devis, les factures et les diagnostics réalisés avant et après travaux.



[Copropriétés]

PPT : au tour des copropriétés de 51 à 200 lots

Les copropriétés de plus de 200 lots devaient depuis le 1^{er} janvier 2023 élaborer un plan pluriannuel de travaux (PPT), sauf si le diagnostic technique global (DTG) stipulait qu'il n'était pas nécessaire d'en entreprendre dans les 10 années suivant sa réalisation. C'est désormais au tour des copropriétés de 51 à 200 lots d'être concernées par cette mesure à partir du 1^{er} janvier 2024. Les copropriétés de moins de 50 lots franchiront le pas le 1^{er} janvier 2025.

Analyser puis mettre en œuvre

L'élaboration d'un PPT repose sur une analyse préalable du bâti du ou des immeubles concernés ainsi que de leurs équipements. Une première assemblée générale vote à la majorité de l'article 24 ces modalités. Elles sont proposées par un professionnel indépendant du syndic, des entreprises intervenant sur la copropriété et des fournisseurs d'énergie. Une seconde assemblée générale est organisée pour soumettre aux copropriétaires le PPT. Tout ou partie du PPT est soumis au vote à la majorité

de l'article 25. Au cas où une partie du PPT ou sa totalité serait rejetée, le syndic soumet à nouveau aux votes des copropriétaires son adoption lors de l'assemblée suivante portant sur l'approbation des comptes du PPT ou des décisions liées à son échéancier.

Rappelons que le PPT, valable 10 ans, détaille l'ensemble des travaux qui assure la sauvegarde de l'immeuble, la santé et la sécurité de ses occupants, la réalisation d'économies d'énergie, la réduction des émissions à effet de serre. Il apporte une estimation de la performance de ces travaux, leurs coûts et leur hiérarchisation. Il précise un échéancier pour leur réalisation au cours des 10 années suivant son adoption.

Bon à savoir

Les travaux préconisés par le PPT doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble.



[Copropriété]

Procès-verbal d'assemblée générale. Question de procédure

Le procès-verbal recense les délibérations de l'assemblée générale de copropriété, sans pour autant en être la transcription exhaustive. Il rapporte également les votes effectués pour chaque résolution inscrite à

l'ordre du jour, en mentionnant les copropriétaires opposants et les abstentionnistes.

Des règles à respecter

Rédigé par le secrétaire de l'assemblée, il est adressé aux copropriétaires absents ou non représentés, ainsi qu'à ceux ayant voté contre une décision, dans le mois suivant l'assemblée générale. L'envoi s'effectue par lettre recommandée avec accusé de réception, *Suite au verso >*

> Suite du recto

par acte d'huissier ou par lettre électronique (sous conditions). L'envoi aux copropriétaires ayant voté pour les décisions prises en assemblée générale n'est pas une obligation légale.

Le président, le secrétaire et les scrutateurs de l'assemblée générale signent le procès-verbal en fin de séance ou sous huit jours.

Le procès-verbal intègre aussi les réserves des copropriétaires opposants formulées pendant l'assemblée générale au sujet de la régularité des délibérations.

Un copropriétaire opposant, absent ou non représenté, peut contester les décisions prises. Il doit alors intenter une procédure auprès du tribunal judiciaire dont dépend la copropriété dans les deux mois après notification du procès-verbal. Au-delà de ce délai, la contestation n'est plus possible.



[Copropriété]

Majorité de l'article 25. Le descriptif

Lorsque l'on parle de la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, on entend par là la majorité de voix de l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, mais aussi les absents, les non représentés et les abstentionnistes. C'est une majorité dite absolue.

La majorité de l'article 25 est utilisée pour choisir le syndic et approuver son contrat. Elle sert aussi à élire les conseillers syndicaux.

Elle est obligatoire pour fixer le montant des travaux et des contrats quand le syndic doit demander l'aval du conseil syndical pour les engager, ou lorsqu'il doit mettre diverses entreprises en concurrence.

Un propriétaire qui souhaiterait entreprendre des travaux ayant une incidence sur les parties communes ou sur l'aspect extérieur de l'immeuble doit aussi obtenir la majorité absolue de l'article 25.

Les travaux de rénovation énergétique ou de réduction des émissions à effet de serre peuvent faire l'objet d'un vote à la majorité absolue. S'ils sont consécutifs à l'usure ou à la vétusté, ils peuvent être votés à la majorité simple de l'article 24.

La majorité absolue de l'article 25 suffit pour modifier la répartition des charges qui concernerait un changement d'usage d'un local privatif ou lorsqu'elle résulte d'une aliénation des charges imposée par la loi.



Directeur de la rédaction

José de Juan MATEO

Rédaction

Luc Charbonnier

Réalisation

SIC

[Transaction]

Denormandie, déficit foncier, location meublée. Le comparatif

Pour un investisseur, choisir le dispositif fiscal qui optimisera l'achat de son bien est souvent l'un des premiers objectifs. Tour d'horizon du dispositif Denormandie, du déficit foncier et de la location meublée qui présentent chacun plusieurs intérêts.

Le dispositif Denormandie

- Réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % du prix d'achat du logement pour une location de respectivement 6, 9 ou 12 ans.
- Réduction plafonnée à 300 000 euros.
- Engagement à louer le bien vide.
- Travaux de rénovation à réaliser pour améliorer la performance énergétique de 30 % pour un logement individuel.
- Coût des travaux supérieur ou égal à 25 % du montant de l'achat.
- Dispositif possible seulement dans certaines villes.
- Une fois les travaux réalisés, loyer plafonné en fonction de la ville.

Déficit foncier

- Obligation de louer le logement vide (bail de 3 ans).
- Si le montant des charges est supérieur aux revenus fonciers, existence d'un déficit foncier déductible du revenu global pour le calcul des impôts.
- Plafonnement annuel du déficit foncier à 10 700 euros (15 300 euros dans le cas d'un amortissement Périissol).
- Plafond à 21 400 euros lorsque des travaux de rénovation énergétique sont effectués pour faire passer le DPE d'un logement classé G, F ou E en étiquette C, B ou A, à condition de réaliser les travaux avant le 31 décembre 2025.
- Possibilité de reporter l'excédent du déficit foncier pendant 6 ans sur les revenus et 10 ans sur les seuls revenus fonciers.
- Après 3 ans, possibilité d'opter pour le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP).

Location meublée

- Bail de 1 an, contre 3 ans en location nue, pouvant être de seulement 9 mois pour un bail étudiant et de 1 à 10 mois pour un bail mobilité.
- Possibilité de demander 2 mois de dépôt de garantie, contre 1 mois pour un logement vide.
- Préavis de départ du locataire de 1 mois, contre 3 mois pour un logement vide.
- Loyer en général plus élevé de 10 à 30 % selon l'équipement du logement.
- Dans les villes qui pratiquent l'encadrement des loyers, loyer de référence plus élevé que celui pris en compte pour les logements vides.
- Possibilité de bénéficier du statut de LMNP si les recettes locatives sont inférieures à 23 000 euros par an ou n'excèdent pas 50 % des revenus du foyer fiscal.
- Dans le cadre du régime micro-BIC, abattement fiscal forfaitaire de 50 % sur les recettes locatives.
- Dans le cas du régime réel d'imposition, obligatoire pour des revenus fonciers annuels supérieurs à 72 600 euros, possibilité de déduire les charges des revenus et d'amortir l'achat de son bien pour dégager un déficit foncier sur plusieurs années.

