



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTIONwww.rompteaux-cogefo.comLETTRE
D'INFO

ÉDITO

Ne pas perdre le fil de l'actualité.

Que votre temps de repos se soit situé en juillet ou en août, peu importe, un parfum d'été était encore présent ces dernières semaines. Votre routine, vis-à-vis de la presse quotidienne, avait perdu son rythme. Le travail s'était organisé dans un environnement différent. Peut-être même, cet été fut synonyme pour vous de changement, de déménagement, d'évolution dans votre vie professionnelle ou familiale. Puis le mois de septembre a sonné le temps de la rentrée. Et que s'est-il passé, pour votre immobilier, pendant cette trêve estivale ? Des échéances sont tombées avec l'entrée en vigueur de textes de lois, l'actualité parlementaire a apporté son lot de nouveautés. Des mises en application sont reportées. Le rythme s'accélère. Le projet de loi ELAN, Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, qui fait l'objet d'une procédure accélérée, a été adopté par l'Assemblée le 12 juin avant d'être examiné par le Sénat en juillet. La loi devrait être votée définitivement à l'automne. Nous vous faisons un tour d'horizon des actualités variées qui ont jalonné cet été 2018. Bonne rentrée.

A SAVOIR À L'OCCASION DE CETTE RENTRÉE

En ce début de mois de septembre, nous concentrons notre information sur les changements qui viennent de rentrer en application. Les mesures qui entreront en vigueur ultérieurement seront abordées dans la prochaine lettre.

Le dégrèvement de taxe d'habitation dès 2018

L'automne 2018 marque le début de la suppression de la taxe d'habitation pour 30 % des contribuables éligibles au dégrèvement. Le dispositif se poursuivra les années suivantes pour atteindre 65 % des contribuables en 2019, 100 % en 2020. Ce dispositif a vocation à bénéficier à 80 % des contribuables. Il s'agit de ceux dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 27.000 € pour un célibataire sans enfant majoré de 8.000 € pour les deux premières demi-parts, et de 6.000 € les demi-parts suivantes ou 43.000 € pour un couple, puis 6000 € par demi-part supplémentaire.

La réforme des APL retardée

Attendus début 2019, les changements pour les APL, les Aides Personnalisées au Logement, ne seront finalement mis en place qu'au printemps 2019. Ils consistent en une modification dans le mode de calcul de ces aides. Les allocations seront déterminées sur la base du revenu de l'année en cours, et non sur celui d'il y a deux ans comme c'est le cas actuellement.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est recentré

Maintenu jusqu'au 31 décembre 2018, le CITE a déjà vu certains travaux être exclus de son bénéfice au 1^{er} janvier 2018. Une

nouvelle restriction est entrée en vigueur au 1^{er} Juillet 2018 pour les fenêtres à double vitrage et les chaudières à très haute performance énergétique. Ces travaux gardent tout de même l'avantage d'un taux de TVA réduit de 5,5 %.

Les débuts de la Convention IRSI

La nouvelle convention IRSI (Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles), qui vient en remplacement de la Convention CIDRE, est entrée en application pour les sinistres dégâts des eaux et incendie survenus à partir du 1^{er} juin 2018. Elle devrait permettre un règlement plus simple et rapide des sinistres.

Elle concerne les sinistres entraînant des dommages matériels inférieurs à 5.000 € par local.

Extension de la garantie VISALE

Depuis le 24 mai 2018, les conditions d'éligibilité se sont assouplies et le dispositif s'est enrichi de nouvelles garanties. Notons que les étudiants, non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents, sont maintenant éligibles. Par ailleurs, le dispositif couvre désormais toute la durée du bail y compris les renouvellements. Il garantit 36 mois d'impayés lorsque le logement est dans le parc locatif privé. Retrouvez les autres extensions de garanties sur visale.fr.

AVEC LA CONVENTION IRSI, DU NOUVEAU POUR LA RECHERCHE DE FUITE

Trouver la cause d'un dégât des eaux n'est pas toujours simple. L'eau a pu s'infiltrer le long d'une gaine et ressortir un ou plusieurs étages plus bas. Lorsque la fuite provient de canalisations invisibles, la recherche de la fuite peut nécessiter des travaux importants. Jusqu'à présent, la recherche de fuite pouvait être source de conflit entre voisins, surtout s'il fallait casser une cloison ou le carrelage d'une salle de bains.

La convention IRSI devrait clarifier la situation

Les investigations, destructives ou non⁽¹⁾, nécessaires pour identifier et localiser la cause du sinistre et son origine, sont désormais prises en charge par l'assurance ainsi que la remise en état des biens endommagés par cette recherche de fuite. En revanche, la réparation de la cause du sinistre (remplacement du robinet, du joint ou d'une section de tuyauterie par exemple) est exclue de la prise en charge.

Les frais de recherche de fuite sont différemment pris en charge

• Afin d'éviter l'aggravation du sinistre,

l'occupant, le propriétaire ou le syndic, sont parfois amenés à procéder à une recherche de fuite avant la déclaration à l'assureur. Ces investigations préalables seront prises en charge par l'assureur de celui qui est à l'origine des démarches et ne donnent lieu à aucun remboursement dans le cadre de la convention. Elles pourront cependant faire l'objet d'un recours si le montant est supérieur à 1 600 euros HT.

• Si la recherche de fuite n'a pas été réalisée en amont ou n'a pas permis de déterminer l'origine de la fuite, elle sera organisée par l'assureur gestionnaire. Dans ce cas, les frais sont intégrés dans l'assiette du montant des dommages indemnisés⁽²⁾.

A noter que si le montant de la recherche de fuite est supérieur à 5000 €, le dossier est géré hors convention.

(1) Le passage en apparent est considéré comme une recherche de fuite

(2) Les recherches de fuite ne sont pas intégrées dans l'assiette de calcul du sinistre sauf lorsqu'elles sont effectuées par l'assuré dont l'assureur est gestionnaire.

POUR L'HABITATION, LA RÉPARTITION DES FRAIS D'AGENCE ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE

Pour la mise en location d'un logement vide ou meublé, la loi Alur encadre et plafonne les frais d'agence.

Certains frais, comme les frais d'établissements des diagnostics obligatoires ou ceux liés à la publication d'annonces, sont à la charge exclusive du bailleur. D'autres, comme le coût de la visite du locataire, de la constitution de son dossier, de la rédaction du bail et de l'état des lieux d'entrée peuvent être partagés entre le bailleur et le locataire. Mais la somme due par ce dernier est doublement limitée : elle ne peut dépasser le montant payé par le bailleur et elle doit être inférieure ou égale à un plafond établi en fonction du nombre de mètres carrés de surface habitable. Ce plafond varie selon la zone géographique où se situe le logement (zone non tendue, tendue ou très tendue). Et pour les frais d'état des lieux, il s'établit à 3 € par mètre carré quelle que soit la localisation du bien.

PAIEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE PAR LE BAILLEUR

Depuis 2 ans maintenant, le règlement de la taxe foncière ne peut plus s'effectuer par chèque. Par conséquent le bailleur est dans l'obligation de se connecter sur son compte personnel www.impots.gouv.fr afin de procéder lui-même au règlement des taxes foncières de ses biens locatifs. Rappel. Merci aux bailleurs de ne pas oublier de transmettre une copie de leurs paiements à leur gestionnaire.

LA CONDITION SUSPENSIVE ET LE NOMBRE DE DEMANDES DE PRÊT

La loi prévoit une protection spécifique pour l'acquéreur d'un bien immobilier qui réalise son achat, en tout ou partie, grâce à un emprunt : la condition suspensive d'obtention de prêt. S'il n'obtient pas son crédit, la promesse de vente devient caduque. Les sommes versées (généralement 10 % du prix de vente) lui sont alors restituées sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

Mais attention, pour que la condition suspensive s'applique, l'acquéreur doit en respecter toutes les modalités et notamment celle indiquant le nombre de demandes de prêt. Le plus souvent, il est stipulé qu'il doit déposer deux ou trois demandes auprès d'établissements bancaires ou de crédits différents. Cette clause, en multipliant les chances d'obtenir un financement, constitue une protection pour le vendeur.

Si l'acheteur ne peut apporter la preuve des refus des demandes qu'il a présentées, la condition suspensive peut être déclarée réalisée par sa faute. Il est alors tenu à toutes les obligations prévues par l'avant contrat et il devra indemniser le vendeur pour refus d'acquisition.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux - Cogefo :

76, avenue Carnot

78500 SARTROUVILLE

Tél. : 01 30 86 68 68

Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel :

60, avenue Jean-Jaurès

78500 SARTROUVILLE

Tél. : 01 39 14 32 36

Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS :

62, avenue de la Grande Armée

75017 PARIS

Tél. : 01 61 04 44 88

Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET :

13, rue Jean Laurent

78110 LE VÉSINET

Tél. : 01 30 15 57 57

Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux - Cogefo / RUEIL :

39, avenue Victor Hugo

92500 RUEIL-MALMAISON

Tél. : 01 30 86 68 68

Fax : 01 30 86 68 60