



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

DEUX PAS EN AVANT, UN EN ARRIÈRE !

La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), comme son intitulé l'explique, a pour objectif très honorable, de simplifier différentes formalités en numérisant des tâches, voire même certains actes.

Dans ce registre, une mesure phare de la loi ELAN est, sans conteste, la suppression de la mention manuscrite à laquelle tout garant de bien locatif devait s'astreindre au moment de son engagement.

Au-delà de l'abandon de la fastidieuse page d'écriture, cette disposition permet dorénavant à l'acte de caution d'être un document numérique qui peut être signé électroniquement.

Si cette avancée est réelle lorsque le garant vient signer sur place, on ne peut que déplorer le décret du 9 mai 2018 qui empêche toute validation de l'acte de caution à distance à cause des exigences sécuritaires, bien connues des clients, qui entravent déjà la mise en place des convocations électroniques aux Assemblées Générales.

Indéniablement, un rendez-vous manqué pour la validation à distance de la caution solidaire, mais également pour la Lettre Recommandée Électronique Copropriété.

Nous formons le souhait que les décrets d'application ne viennent plus annuler les modernisations et les avancées promues par le législateur.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

L'an 1 du prélèvement à la source

Propriétaires bailleurs, vous avez déjà été prélevés des premiers acomptes d'impôts sur vos comptes bancaires. Vous avez, pour certains, reçu une avance de 60 % de la part de l'état, sur le montant des crédits d'impôts qui vous reviennent.

Nous continuons à vous donner des repères pour aborder les prochaines étapes du prélèvement à la source en contribuable averti.

Signalez vos changements de revenus fonciers

Toute évolution importante dans le montant de vos revenus fonciers peut avoir un impact non négligeable sur votre trésorerie. Si votre bien reste vacant suite au départ d'un locataire, ou si vous décidez de ne plus le louer, les acomptes continueront d'être prélevés alors que vos revenus fonciers ont diminué et vous ne récupérez le trop-payé qu'en septembre. A l'inverse, si vous mettez un nouveau bien en location, vous aurez une importante régularisation à payer en fin d'année.

Vous pouvez faire évoluer votre prélèvement à la baisse ou à la hausse, par exemple en cas de vacance, d'impayés ou au contraire de nouveaux loyers, mais **à condition que le différentiel soit d'au moins 10 % et supérieur à 200 € sur l'année.**

N'attendez pas la déclaration annuelle des revenus pour signaler les changements qui ont un impact sur votre trésorerie. Vous pouvez le faire en ligne, depuis votre espace personnel sur le site des impôts : Impots.gouv.fr > *Votre espace particulier* > *Gérer mon prélèvement à la source*

Vous pouvez également effectuer ces démarches par téléphone, au 0 809 401 401 (non surtaxé) ou dans votre centre des finances publiques. Soyez réactifs, préservez votre trésorerie !

Tenez compte des cas dérogatoires au droit commun pour vos travaux

Le dispositif transitoire d'imposition des revenus 2018 prévoit que seuls les revenus fonciers nets perçus en 2018 à leur date d'échéance normale seront « effacés » par le CIMR.

Le législateur a prévu des règles particulières pour les travaux : les dépenses de

travaux payés en 2018 sont déductibles intégralement des revenus fonciers de 2018 mais les travaux payés en 2019 ne seront déductibles qu'à hauteur de la moyenne des dépenses payées en 2018 et 2019. Si vous avez volontairement différé vos travaux en 2018 pour les reporter sur 2019, ils ne seront déductibles qu'à hauteur de 50 %.

Un régime dérogatoire pour les travaux urgents

Cette règle ne s'applique qu'aux travaux locatifs dont le contribuable maîtrise la programmation. En revanche, les travaux urgents et **les travaux réalisés sur un bien acquis en 2019 sont intégralement déductibles.**

Pour information, il existe également une dérogation pour les travaux réalisés sur des monuments historiques.

QUELQUES RÈGLES ! POUR VOS ÉVENTUELS FUTURS DÉGÂTS DES EAUX !

Nous vous en parlions récemment dans nos lettres. Une nouvelle convention, l'IRSI (Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles) s'applique désormais (depuis le 1^{er} juin 2018) pour les sinistres dégâts des eaux, impliquant au moins deux compagnies d'assurances (généralement la compagnie de l'auteur du dommage et celle de la victime) et entraînant des dommages matériels inférieurs à 5000 € par local.

Il est très important de connaître les bons réflexes afin de rendre vos démarches les plus efficaces possible.

1°) Désormais, c'est au lésé à déclarer le sinistre à son assureur, qu'il soit copropriétaire occupant ou locataire ou bailleur avec un bien inoccupé ou bien encore la copropriété (s'il y a un dégât des eaux dans les parties communes). Ce principe s'applique quelle que soit la provenance de la fuite.

2°) Le rôle de l'assureur est alors de gérer le sinistre affectant le local de son assuré mais nul doute, qu'en cas d'urgence, le syndic sera sollicité s'il y a atteinte à la conservation de l'immeuble. L'assureur du lésé est désigné comme le gestionnaire unique pour ce local.

Il mandate un plombier ou l'assuré le fait lui-même pour la recherche de fuite et en informe son assureur et le syndic. L'assureur prend l'initiative de la recherche de fuite si nécessaire. Si le plombier rencontre des difficultés pour procéder à la recherche de fuite (impossibilité d'accès au local, nécessité d'une recherche destructrice dans un autre local), c'est l'assureur qui prendra lui-même contact avec le syndic ou les voisins pour poursuivre la recherche.

3°) L'occupant sinistré doit remplir un « constat amiable dégâts des eaux » avec le responsable du sinistre s'il est connu. Il en adressera un exemplaire à son assureur et une copie au syndic.

4°) Le gestionnaire unique organise l'expertise s'il y en a besoin. Il y a désormais un seul expert pour toutes les parties. Il désigne l'assureur qui prend en charge les dommages et encadre les recours entre assureurs.

La clarification du régime juridique des colonnes montantes électriques

Un vide juridique existait jusque-là sur la propriété des colonnes montantes d'électricité pour les immeubles construits avant 1992.

Cette question est cruciale car la charge de leur entretien et de leur rénovation incombe à leur propriétaire.

La loi ELAN (article 55 bis AA) apporte une réponse en posant comme principe que, sauf opposition de la copropriété, les colonnes montantes appartiendront au réseau public de distribution d'électricité et ce, dans un délai de 2 ans à compter de la promulgation de la loi.

Le transfert est effectué automatiquement, à titre gratuit, sans contrepartie. Le gestionnaire de réseau ne peut donc s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.

Si des rénovations urgentes s'avèrent indispensables, il ne sera donc pas

nécessaire d'attendre 2 ans. Le syndicat des copropriétaires, après décision en Assemblée Générale, pourra transférer, dès la publication de la loi, la propriété des colonnes montantes par une simple notification au gestionnaire de réseau, sans qu'il puisse s'y opposer.

Attention toutefois, le syndicat des copropriétaires n'aura plus la maîtrise des travaux et encore moins des délais de réalisation.

En clair, la loi ELAN pose, sauf opposition de la copropriété, le principe de l'appartenance des colonnes montantes au réseau public de distribution, qu'elles soient mises en service à compter de la publication de la loi ou avant la publication de la loi. Elles seront gérées et entretenues par les concessionnaires de la distribution publique d'électricité.

Loi ELAN et la caution solidaire Pas de validation possible à distance.

Depuis la publication de la loi ELAN, le 24 novembre 2018, l'acte de cautionnement pour la location d'un bien est simplifié. Fini les pages d'écriture pour le garant. La signature du garant suffit. Cette évolution permet de passer à un acte de caution numérique qui peut être signé électroniquement.

Un « Elan » qui aurait pu être promoteur d'une belle avancée numérique si la signature électronique pouvait se faire à distance.

Hélas, le procédé requiert les mêmes exigences d'identification que pour les convocations électroniques aux Assemblées Générales.

Le décret du 9 mai 2018 en a fixé les modalités qui sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2019. L'identité du destinataire à qui l'acte de caution est adressé, doit être vérifiée avec « un niveau de garantie substantiel ».

Pour un garant, valider un acte de caution numérique, à distance, n'est donc pas encore possible aujourd'hui.