

LES DISPOSITIONS POUR LES AG À DISTANCE PROLONGÉES

Au-delà de son terrible impact sanitaire, la Covid 19 a fortement modifié la vie professionnelle et personnelle de chacun. Le fonctionnement des copropriétés a aussi été particulièrement touché. Aujourd'hui, la situation sanitaire reste incertaine.

Dans ce contexte, une nouvelle ordonnance du 10 février 2021 a prolongé les dispositions qui permettent la tenue des AG à distance jusqu'au 1^{er} juillet 2021, soit un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire.

L'ordonnance permet ainsi aux syndicats, de prévoir que les copropriétaires ne participeront pas à l'Assemblée générale en présentiel. Dans ce cas, ils peuvent y participer en votant par correspondance. L'assouplissement du plafond des délégations de vote est aussi prolongé.

Le Cabinet SAFAR met tout en œuvre pour être réactif et déterminé afin de faire vivre les copropriétés. Nous vous remercions de votre confiance.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Energies Bien informer pour mieux consommer

Avec le réchauffement climatique, la maîtrise des dépenses énergétiques revêt plus que jamais une importance cruciale. La responsabilité est à la fois collective et individuelle. Une maîtrise facilitée par le développement de nouvelles technologies qui assure de plus en plus un comptage et une information pour chaque logement.

L'individualisation des frais au service de la maîtrise

Dans ce contexte, une ordonnance du 15 juillet 2020¹, suivie d'un décret et d'un arrêté, ont organisé l'information à remettre aux copropriétaires et aux locataires sur leur consommation d'énergie.

Cette réglementation entrée en vigueur le 25 octobre 2020, concerne les immeubles équipés d'une installation centrale de chauffage, de froid et d'eau chaude sanitaire, disposant d'une individualisation des frais.

Des informations régulières

Depuis le 25 octobre 2020 les copropriétaires occupants et les locataires des immeubles équipés d'un télé-relevé, doivent recevoir une évaluation simple de leur consommation de chaleur, de

froid et d'eau chaude chaque semestre. Ils ont la possibilité de demander une information trimestrielle et à compter du 1^{er} janvier 2022, l'information sera mensuelle.

Pour tout immeuble doté d'une individualisation des frais, le relevé des appareils de mesure doit être réalisé au moins une fois par an. Une note d'information annuelle, remise aux copropriétaires à l'occasion de la convocation à l'assemblée générale, regroupe des informations complètes (*l'arrêté du 24 juillet 2020 en précise le contenu*) sur les consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude de chacun. Elle doit être transmise aux locataires.

Des informations transmises précisément

Dans les immeubles à « télé-relevé », la responsabilité de la transmission des

évaluations régulières auprès de chaque propriétaire revient au syndicat des copropriétaires. Les informations peuvent être envoyées par voie numérique ou être mises à disposition sur un portail internet.

Pour la note d'information annuelle, la responsabilité de la transmission revient au syndic. Il envoie à chaque copropriétaire le document qui concerne son propre logement.

A charge ensuite pour les copropriétaires bailleurs de transmettre ces différentes informations à leur locataire ou au gestionnaire à qui la gestion de leur bien est confiée.

¹ – Voir l'ordonnance du 15 juillet 2020 / le décret du 20 juillet 2020 qui donne les modalités d'application / et l'arrêté du 24 juillet 2020 qui définit le contenu des documents d'information.

PLUS DE FACILITÉS POUR L'INSTALLATION DES BORNES DE RECHARGE

Le décret du 24 décembre 2020, applicable depuis le 1^{er} janvier 2021 apporte des nouveautés pour les bâtiments existants.

Désormais :

- le droit à la prise est étendu à tous les emplacements de stationnement, y compris en extérieur,
- le locataire ou le copropriétaire occupant, qui est demandeur, doit informer le bailleur et/ou le syndic de leur projet par lettre RAR. Un descriptif détaillé des travaux à entreprendre, assorti d'un plan technique d'intervention et d'un schéma de raccordement électrique, est joint à la notification,
- le bailleur et/ou le syndic n'ont plus que 3 mois (6 mois auparavant) pour s'opposer à la demande pour un motif légitime et sérieux tel que l'installation de bornes de recharge déjà prévue par le syndicat des copropriétaires,
- le passage du projet en Assemblée Générale est allégé. Il n'est plus qu'informatif,
- une convention doit être signée, dans un délai de 2 mois, entre l'installateur et le syndic, pour préciser les conditions d'accès et d'intervention du prestataire aux parties et équipements communs.

Par ailleurs, un crédit d'impôt IRVE (Infrastructure de Recharge de Véhicule Electrique), vient d'être mis en place pour les locataires comme pour les propriétaires. Ils peuvent, sans plafond de ressources, profiter de ce financement qui représente au plus 300 euros par borne de recharge.

Le crédit d'impôt couvre jusqu'à 75% des frais d'achat et de pose, en résidence principale ou secondaire. La borne de recharge doit être achetée entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023 et être posée par l'installateur qui la fournit. Si le foyer fiscal se compose d'un couple marié ou pacsé, il peut atteindre 600 euros pour l'installation de deux bornes.

Nouvelle recommandation de la HCSF De l'air pour le crédit

On ne sait si la chute des ventes constatées par les promoteurs et celle des dossiers de crédit acceptés en 2020 y sont pour quelque chose, toujours est-il que le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) a délivré le 27 janvier 2021 une recommandation censée apporter une bouffée d'air à l'immobilier. Marquant une évolution sensible par rapport à 2020, deux mesures phares la caractérisent dans le but de faciliter l'accès au crédit alors que les taux continuent encore de baisser.

Taux d'effort relevé, mais assurances intégrées

Première mesure, le taux d'effort des emprunteurs de crédit immobilier passe de 33% à 35%. De nombreux dossiers avaient été recalés par dépassement de l'ancien taux, alors que le reste-à-vivre était conséquent. A conditions égales, ils seraient désormais acceptés. Rappelons que dans le calcul du taux d'effort, les revenus annuels pris en compte intègrent les loyers futurs de la location, tout comme ils peuvent être majorés des réductions d'impôts accordés.

Un élément essentiel pour les investisseurs. Les charges annuelles d'emprunt qui entrent aussi dans ce calcul comprennent le remboursement du capital emprunté, l'ensemble des charges d'intérêts et aussi, c'est l'une des nouveautés de cette recommandation, les charges d'assurances. D'aucuns voient dans cette intégration une minimisation de la hausse de 33% à 35% du taux d'effort, voire un retour à la case départ. Cette décision a au moins le mérite de pointer l'importance de l'assurance dans une demande de crédit, d'autant plus sensible dans le coût global alors que les taux n'ont jamais été aussi bas, comme nous l'avons souligné.

Une durée de crédit allongée

Seconde mesure majeure de la recommandation, la durée maximale du crédit est portée de 25 à 27 ans. Elle comprend désormais 2 années de différé d'amortissement pour les crédits liés à une VEFA ou ceux accordés pour des achats dans l'ancien, dont au moins 25% en travaux, notamment en rénovation énergétique. Cet allongement va permettre d'alléger les mensualités du crédit ou d'en augmenter le montant.

Une marge de manœuvre facilitée pour les banques

La recommandation du HCSF donne aussi plus de latitude aux banques pour répondre positivement à des dossiers hors de ce cadre. 20% de leur production trimestrielle de crédits, contre 15% auparavant, pourront être réalisés en ce sens. Les renégociations, rachats et regroupements de crédits n'entrent pas dans le champ de la recommandation. Pour autant, concernant ces derniers sujets qui font aussi l'objet de crédits, le HCSF souhaite que les banques traitent ces demandes avec comme objectif la mise en œuvre des bonnes pratiques recommandées et la réduction du taux d'effort.

Dernière précision, le HCSF envisage de rendre juridiquement contraignante cette recommandation dès l'été prochain. Un semestre, donc, pour entamer et conclure une négociation dans un cadre vraiment moins contraignant.

www.safar.fr