



ACTU

SAFAR

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. 01 58 05 40 00

E-mail :

gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

www.safar.fr

Prêts Avance Rénovation

Le nouveau Prêt Avance Rénovation a été lancé en février dernier. L'intérêt de ce nouveau crédit ? Le remboursement du capital seulement à la vente du bien concerné ou suite au décès du souscripteur.

Pendant la durée du prêt, seuls les intérêts sont réglés, sauf quand ils sont payables in fine, soit à la fin du crédit. La banque où l'établissement prêteur prend comme garantie une hypothèque sur le bien à rénover. En tant que prêt hypothécaire, le Prêt Avance Rénovation est signé chez un notaire. L'emprunteur se doit d'acquitter les frais de l'hypothèque. Il doit disposer de ressources inférieures à celles des ménages modestes définis par l'Anah, soit 37 739 € pour un foyer de deux personnes vivant en Ile-de-France. A noter que pour les personnes âgées de plus de 60 ans, le différé de remboursement peut s'appliquer au capital et aux intérêts. ■



GESTION DE CRISE(S)

Sanitaire, économique, géopolitique, les crises se succèdent avec leur corollaire « d'effets secondaires » dont certains étaient oubliés depuis longtemps comme l'inflation et les tensions énergétiques. Ce cocktail détonnant a des conséquences directes sur le fonctionnement et la bonne santé des copropriétés, avec notamment un impact sur la trésorerie qui peut s'avérer très vite problématique. C'est pourquoi, notamment pour permettre aux copropriétés de bénéficier du bouclier tarifaire, nous nous sommes mobilisés afin de limiter cet impact et de surmonter au mieux cette période. Une mobilisation qui durera autant que nécessaire.

Olivier SAFAR et Patrick SAFAR

BOUCLIER TARIFAIRE

Protéger les copropriétés

Les copropriétés avaient été les « grandes oubliées » du bouclier tarifaire établi en début d'année par le gouvernement à la suite de l'envolée du prix de l'énergie. La raison évoquée ? Leur contrat de chauffage collectif ne bénéficiait pas du tarif réglementé de vente de gaz. Paradoxalement pour une mesure qui se veut sociale, les logements sociaux en étaient aussi exclus.

Une concertation qui porte ses fruits

Après une intense concertation entre les pouvoirs publics et les instances représentatives professionnelles, dont l'UNIS, le décret 2022-514 du 9 avril dernier est venu préciser, voire corriger, le bouclier tarifaire. Il permet ainsi aux résidents d'habitats collectifs, soit plus de 5 millions de foyers d'en bénéficier désormais.

Le décret 2021-1380 du 23 octobre 2021 avait préalablement entériné le gel des tarifs réglementés de vente de gaz naturel au 1^{er} octobre de la même année. Le bouclier s'étend du 1^{er} novembre 2021 au 30 juin 2022. Il repose sur le versement d'une compensation financière imputée sur les charges qui compense la différence entre le prix du gaz réellement acquitté et celui bloqué au 1^{er} octobre 2021 (64,90/MWh).

Une aide presque automatique

Concrètement, les copropriétaires n'ont aucune démarche à accomplir pour recevoir cette compensation. L'aide est demandée à l'Etat directement par le fournisseur d'énergie puis lui est versée dans les 30 jours suivant sa demande. Il dispose alors de 30 jours pour la redistribuer au gestionnaire de la copropriété. Le gestionnaire doit fournir

au préalable une attestation sur l'honneur d'éligibilité à l'aide et indiquer la quote-part des consommations de gaz à usage résidentiel, les commerces et les entreprises locataires ne pouvant bénéficier du bouclier tarifaire. L'aide sera ensuite imputée sur les charges des copropriétaires.

Une mobilisation efficace

Une première demande a été effectuée avant le 1^{er} juin pour couvrir la période de novembre 2021 à février 2022. Une seconde, intégrale ou complémentaire, sera réalisée avant le 1^{er} octobre 2022, sans qu'il soit nécessaire de renouveler l'attestation sur l'honneur.

Mais pour recevoir la première aide en temps et en heure, et ne pas pénaliser la trésorerie des copropriétés, il a fallu faire vite, les fournisseurs souhaitant recevoir les éléments requis avant le 19 avril afin d'effectuer leurs demandes à l'Etat. ■



Le cabinet Safar s'est mobilisé dès le premier jour pour rédiger les attestations sur l'honneur et établir la répartition des consommations par lot. Avec comme résultat de cette mobilisation, la presque totalité des copropriétés couvertes et, ainsi, des appels de fonds exceptionnels évités pour palier l'augmentation des tarifs de gaz.

La bonne façon de les conduire

On peut s'improviser, à la rigueur, bricoleur, mais plus difficilement conducteur de travaux surtout s'ils sont conséquents. Question de rigueur, justement. Car quand il s'agit de mener à bien des travaux importants au sein d'une copropriété associant plusieurs corps d'état, il convient d'adopter une organisation adaptée et de choisir les bonnes personnes pour s'en acquitter.

Maîtrise d'ouvrage, commander et contrôler

Deux entités seront centrales dans le cadre de gros travaux. D'une part, le maître d'ouvrage, d'autre part le maître d'œuvre. Le premier peut être considéré comme le « client », celui qui commande et paye les travaux. En l'occurrence, il s'agit du syndicat des copropriétaires, assisté par le syndic. Ce dernier joue alors le rôle de maître d'ouvrage délégué. Il lui revient notamment d'organiser les assemblées générales pour désigner le maître d'œuvre et les entreprises qui prendront en charge les travaux. En tant que maître d'ouvrage délégué, le syndic prend aussi en charge le suivi administratif des travaux ainsi que toute l'ingénierie financière. Il organise les appels de fonds, définit les différentes phases de règlement des professionnels, se charge d'obtenir des subventions et de contracter des prêts et de souscrire les polices

dommages-ouvrages pour le compte du syndicat des copropriétaires. Et surtout, il réceptionne les travaux, ce qui détermine notamment le début de la garantie décennale.

Maîtrise d'œuvre, réaliser et apporter les bonnes réponses

Second acteur d'importance, le maître d'œuvre. Lorsque les travaux font appel à plusieurs corps de métiers, ce sera souvent une entreprise générale du bâtiment. Le maître d'œuvre définit le projet dans sa globalité, en décrit toutes les étapes, présente les devis correspondants, conçoit le planning et le fait respecter. Il est présent à toutes les réunions de chantier et rédige leurs procès-verbaux.

Pour les travaux de grande ampleur, il assure la direction technique du chantier. Il est cependant souvent indispensable de faire intervenir un architecte dont l'expertise sera gage de respect de la demande initiale, de qualité, de sécurité, de coûts et délais respectés. D'autres spécialistes comme les bureaux d'études ou les ingénieurs conseils sont susceptibles d'être sollicités. Un contrôleur Sécurité et Protection de Santé (SPS) est aussi obligatoire lorsqu'il y a plusieurs entreprises qui interviennent en même temps sur un chantier. L'assurance de la copropriété peut aussi imposer un contrôleur technique. ■

L'immobilier entre proches

Il convient d'être au moins deux pour créer une SCI familiale, le nombre de membres liés au plus au quatrième degré* n'étant plafonné. Si un associé sans lien avec ses membres rejoint la SCI, elle perd son caractère familial. Sa durée d'existence est d'au plus 99 ans. Son fonctionnement relève des articles 1832 et 1845 et suivants du code civil.

L'assemblée générale vote les résolutions, désigne son ou ses gérants. Si elle n'est constituée que des parents et de leurs enfants, préciser la durée de mandat des cogérants n'est pas obligatoire quand ceux-ci sont les parents. Les bénéfices fiscaux dégagés relèvent de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés. Dans le premier cas, chaque associé les mentionne sur sa déclaration d'impôt sur le revenu. La responsabilité étant illimitée et non solidaire, les membres d'une SCI familiale sont redevables, au prorata de leurs parts, de dettes éventuelles.

La SCI familiale permet de démembrement la propriété, c'est-à-dire distribuer des parts sociales liées à l'usufruit ou à la nue-propriété. La souscription d'un prêt réduit le montant global de l'actif, engendrant une transmission à moindre coût des parts sociales. Il est possible de cumuler les abattements de plusieurs donations et le démembrement de propriété pour ne pas régler des droits de mutation lors d'une transmission. ■

*enfant, parent, petit-enfant, frère/soeur, arrière-grand-parent, oncle/tante, neveu/niece, grand oncle/grande tante, cousin germain, petit-neveu/petite-niece, etc.

GARAGE

Une location pas comme les autres

Un garage est défini comme étant inhabitable. S'il est loué seul, indépendamment d'un appartement ou d'une maison, il ne peut faire l'objet d'un bail d'habitation conformément à la loi du 6 juillet 1989.

Il convient alors de conclure un bail de droit commun (appelé aussi bail de secteur libre), selon les articles 1708 et suivants du Code civil. Ce bail civil offre beaucoup plus de souplesse, favorisant une liberté contractuelle très large. Durée du bail, délivrance de congé, ses modalités sont définies après accord entre le propriétaire et le locataire. Le contrat de location comprend une description des lieux, la durée du contrat, la durée et la forme du préavis, le montant du loyer, la TVA de 20%*, le dépôt de garantie, les charges récupérables, l'assurance. Un état des risques naturels et technologiques doit être également joint au contrat. Sur demande du locataire, le propriétaire doit aussi transmettre le dossier amiante si le permis de construire du bâtiment est antérieur au 1^{er} juillet 1997. ■

*Obligatoire si le chiffre d'affaires annuel du propriétaire loueur de parkings est supérieur à 34 400 € H.T. La TVA ne s'applique pas si le garage est loué comme accessoire d'un logement qui lui-même n'est pas assujéti à la TVA.

BON À SAVOIR

Si un garage est loué comme accessoire à un local commercial, sa location fait l'objet d'un bail commercial.

LOCATION

Louer vide ou meublé, les différences qui comptent

BAIL	LOCATION VIDE	LOCATION MEUBLÉ
Durée	3 ans minimum	1 an minimum 9 mois si le locataire est étudiant
Dépôt de garantie	1 mois maximum	2 mois maximum
Préavis du propriétaire	6 mois minimum avant la date d'échéance	3 mois minimum avant la date d'échéance
Préavis du locataire	3 mois ou 1 mois minimum, selon la localisation du logement	1 mois minimum
Fiscalité	Revenus fonciers à déclarer	Revenus locatifs à déclarer (bénéfices industriels et commerciaux)

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49 avenue de la Grande Armée.

75116 Paris

Tél. 01 58 05 40 00

E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr

Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

GESCOFIM - FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée

75116 Paris

Tél. 01 58 05 40 00

CADOT BEAUPLET-MARLIER

98, avenue Pasteur. 93260 LES LILAS

Tél. 01 48 45 88 62

CADOT BEAUPLET-MARLIER

AGENCE AULNAY

28, avenue Dumont.
93600 Aulnay-sous-Bois

Tél. 01 48 66 60 16

GESCOFIM - FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont.
93600 Aulnay-sous-Bois

Tél. 01 48 66 60 16