

Votre copropriété



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

► La lettre d'information des syndics et gérants FNAIM Paris-Ile de France

PLUS-VALUES IMMOBILIERES DES PARTICULIERS : RÉFORME DE L'ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION

Le projet de réforme des plus-values immobilières a été définitivement adopté et la loi de finance rectificative pour 2011 a été publiée au journal officiel du 20 septembre dernier (Loi n°2011-1117 du 19 septembre 2011).

Les mesures présentées initialement par le premier ministre, François FILLON, le 24 août dernier ont été modifiées lors de leur passage devant le Parlement. L'abattement pour durée de détention n'a donc pas été supprimé comme le souhaitait de prime abord le gouvernement mais la durée de détention aboutissant à une exonération totale a été considérablement allongée puisqu'elle passe de 15 à 30 ans.

Champ d'application du dispositif : cession de résidences secondaires, de terrains à bâtir, de logements vacants, de biens locatifs.

Taux de l'abattement forfaitaire progressif :

- 2% pour chaque année de détention entre la 6^{ème} et 17^{ème} année
- 4% pour chaque année de détention entre la 18^{ème} et la 24^{ème} année
- 8% pour chaque année de détention à partir de la 25^{ème} année

Date d'entrée en vigueur : cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012 (date de l'acte authentique) sauf pour les plus-values réalisées au titre des apports d'immeubles ou de droits sociaux à des SCI familiales où ce nouveau régime s'applique de manière rétroactive dès le 25 août 2011.

Taux de la taxation :

- 19% pour le taux d'imposition des plus-values immobilières (taux inchangé)
 - 13,5% pour le taux des prélèvements sociaux (contre 12,3% avant la réforme)
- Soit un taux global d'imposition à 32,5% (contre 31,3% avant la réforme)

Il est à noter que l'abattement fixe de 1 000 € est également supprimé.

L'AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT VOUS INFORME : 2012, L'ANNÉE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT



L'année 2012 devrait voir la parution des textes d'applications des lois Grenelle promulguées en 2009 et 2010. Parmi les nouvelles dispositions, citons l'obligation pour les copropriétés de plus de 50 lots en chauffage collectif de mettre au vote de l'AG la réalisation d'un audit énergétique entre 2012 et 2017. Les copropriétés de moins de 50 lots sont quant à elles soumises à obligation de vote d'un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) collectif, mais peuvent néanmoins décider de réaliser un audit énergétique (qui a valeur de DPE collectif). Suite à cet audit (ou au DPE), un plan de travaux pluriannuel ou un Contrat de Performance Énergétique (CPE) devront être mis à l'OJ de l'AG. Afin que ces dispositions soient utiles pour votre copropriété, il convient que le conseil syndical et le syndic préparent le projet de rénovation énergétique de la copropriété.

Tous les conseils, informations et outils, aussi bien techniques, règlementaires que sur les aides financières, pour réussir votre projet sont disponibles auprès de l'Agence Parisienne du Climat.

Pour plus de renseignements, contactez un Conseiller Info-Energie Climat de l'Agence Parisienne du Climat au **01 58 51 90 20** (du lundi au vendredi 10h-18h) et consultez le nouveau site **www.apc-paris.com**.

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM PARIS ILE DE FRANCE

Si vous êtes membre d'un conseil syndical vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France qui ont lieu de 18 h 00 à 20 h 30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris. Elles vous permettront d'améliorer vos connaissances dans le domaine de la copropriété et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
13 décembre 2011	L'assemblée générale Une démocratie organisée	Pierre-Hervé LETURMY
10 janvier 2012	La comptabilité en copropriété	Jean-Philippe BEUCHARD Bruno MOUROT
14 février 2012	Les syndics répondent à vos questions	Gabriel AMOYAL Michèle CAROFF Dominique POMMERET Pierre GUERCI
13 mars 2012	Le développement durable	Gabriel AMOYAL Claude CHETRIT + partenaires
10 avril 2012	En copropriété, qui décide ?	Michèle CAROFF Pierre-Hervé LETURMY Stéphane VARANGOT
15 mai 2012	Mieux appréhender les termes du bâtiment pour pouvoir mieux décider en assemblée	Bruno MOUROT Dominique POMMERET
12 juin 2012	L'heure du bilan	Tous les membres de la commission administration de biens

Pour vous inscrire, contactez :

Dominique Le Lay – Tél : 01 40 53 73 81

Fax : 01 43 80 22 28 – Mail : dlelay@fnaim-idf.com

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile du 8 juin 2011, Synd. Des copro. Du 11 bis rue de Chomel c/ Coisne

La clause d'un règlement de copropriété qui soumet la location meublée à une autorisation du syndicat, alors que ce dernier autorise expressément l'exercice d'une profession libérale qui entraîne des inconvénients similaires, doit être réputée non écrite. Cette clause impose des restrictions injustifiées aux droits des copropriétaires.

Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile du 8 juin 2011 Rolland

c/ Synd. Coop. des Thibaudières

La notification du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires opérée par un syndic irrégulièrement désigné est valable.

Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile du 13 juin 2011 Herraiz et a. c/ Sté Immobilier prestige et a.

La date de réception de la notification d'un congé par LRAR est celle qui est apposée par le service des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire. Par conséquent, le refus par le locataire de réceptionner la lettre ne fait pas courir le délai de préavis.

Nous continuons notre présentation entamée lors des précédentes lettres sur l'étude menée par l'observatoire des charges créé par la chambre FNAIM Paris Ile-de-France.

Echantillon de l'étude – nombre de lots pris en compte par typologie d'immeuble :

- 21% de lots situés dans un immeuble haussmannien (soit 7 501 lots) ;
- 51% de lots situés dans un immeuble de type parisien-francilien (soit 18 832 lots) ;
- 28% de lots situés dans un immeuble postérieur à 1960 (soit 10 087 lots).

Soit un total de 36 420 lots principaux (hors garage, caves et parkings)

Les chiffres :

Nous allons détailler les chiffres relatifs aux trois derniers postes de dépense d'une copropriété étudiés par l'observatoire : l'assurance, les honoraires syndic (honoraires de base + prestations particulières) et l'entretien et personnel immeuble.

Type d'immeubles	Assurances		Honoraires syndic		Entretien – personnel immeuble		
	Par lot (€/lot)	Par m ² (€/m ²)	Par lot (€/lot)	Par m ² (€/m ²)	Par lot (€/lot)		
					Employé d'immeuble	Gardien	Société
Haussmannien	165	1,5	225	2,0	560	963	378
Parisien-Francilien	108	1,4	198	2,5	409	555	284
Postérieur à 1960	122	1,2	190	2,0	472	676	371
Global	124	1,4	204	2,3	462	704	326

Pour la prochaine lettre « Votre Copropriété », nous vous exposerons **les résultats 2010 de l'Observatoire des charges de copropriété** avec la variation par rapport à ceux de 2009. L'édition 2010 de l'Observatoire sera présentée courant novembre 2011 par une conférence organisée dans les locaux de la Chambre FNAIM Paris Ile-de-France.

PRÉVENIR LES DOMMAGES LIÉS AU RISQUE D'INONDATION OU À UNE CRUE EXCEPTIONNELLE DE LA SEINE

A Paris, la crue de 1910 est la crue de référence mais ce n'est pourtant pas la crue la plus importante que la Seine ait connue. En effet, en 1658, elle aurait atteint une hauteur de 8,96 m mesurée à l'échelle d'Austerlitz alors qu'en 1910, au pic de crue, elle n'atteignait que 8,62 m !

Chaque année, entre les mois de novembre et mars, nous redoutons qu'une nouvelle crue d'ampleur exceptionnelle se produise. Cela est tout à fait vraisemblable malgré toutes les dispositions qui ont été prises pour contenir la Seine dans son lit.

La Ville de Paris a entrepris une démarche visant à réduire la vulnérabilité des établissements municipaux face à ce risque. Elle a identifié ceux qui sont susceptibles d'être impactés car situés en zone inondable ou en zone de sous-sol inondable ou encore en zone de fragilité électrique. Une démarche similaire peut être appliquée au secteur privé.

En tant que syndics de copropriété ou administrateurs de biens, votre rôle en matière de prévention du risque d'inondation est prépondérant. Interrogez-vous sur quelques points élémentaires.

Mes immeubles sont-ils dans un secteur qui pourrait être impacté par une crue ? Consultez pour ce faire les cartes des zones inondables sur www.Paris.fr

Quels sont les points de vulnérabilité de mes immeubles face au risque d'inondation ? Consultez le guide d'évaluation de la vulnérabilité des bâtiments sur www.developpement-durable.gouv.fr ou le guide « Le bâtiment face à l'inondation » du Centre Européen de Prévention des Risques d'Inondation (CEPRI).

Quels conseils puis-je dispenser aux copropriétaires, aux locataires ? Rendez-vous sur le site www.autoprotectionducitoyen.eu.

Pour encore plus d'informations, consultez sur www.Paris.fr le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) de Paris ou le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) du département de Paris.

A VOS AGENDAS !

14^{ème} édition des Entretiens Franciliens de la Copropriété (EFC)

La prochaine édition des EFC se déroulera le samedi 31 mars 2012 dans le grand amphithéâtre du Centre Universitaire Malesherbes, 108 boulevard Malesherbes, 75017 Paris autour des thèmes suivants :

- « développement durable : où en est-on ? »
- « la sécurité dans les immeubles »
- « assurance, maintenance et réduction des charges de copropriété »

Inscriptions :

Dominique Le Lay – Tél : 01 40 53 73 81

Fax : 01 43 80 22 28 – Mail : delelay@fnaim-idf.com

IRL 3^{ème} TRIMESTRE 2011 : 120,95

Variation annuelle : + 1,90 %

Parution INSEE du 13/10/2011

ICC 2^{ème} TRIMESTRE 2011 : 1593

Variation annuelle : + 5,01 %

Parution INSEE du 07/10/2011

ILC 2^{ème} TRIMESTRE 2011 : 104,44

Variation annuelle : + 2,56 %

Parution INSEE du 07/10/2011

Plus d'info sur www.fnaim-idf.com (rubrique espace pratique)