

É D I T O R I A L

Nous tenons tout d'abord à vous souhaiter une très belle année 2019 et à vous remercier de votre fidélité.

Concernant Malesherbes Gestion quelques modifications interviendront très prochainement.

Madame Elisabeth Gandon qui dirige le Groupe AICI et Malesherbes Gestion depuis 1993 va cesser la gestion directe de ses copropriétés à compter du 1^{er} trimestre 2019, tout en conservant la responsabilité financière et juridique du Cabinet et restera à votre écoute.

Monsieur David Petit assurera ce poste et mettra en place des outils modernes pour une gestion plus efficace.

Les services copropriétés ont été renforcés avec l'arrivée de deux nouveaux gestionnaires confirmés, Monsieur Camille Degivry et Monsieur Hugo Desprez, suite au départ à la retraite de Madame Pinon et à celui de Monsieur Vavasseur.

Notre souci est de vous apporter la meilleure gestion de vos biens dans la communication, la réactivité et la transparence.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez depuis toutes ces années et comptons continuer encore longtemps avec vous.

Elisabeth GANDON,
David PETIT

LES APPLICATIONS IMMÉDIATES DE LA LOI ELAN POUR LA COPROPRIÉTÉ ET LA GESTION LOCATIVE

Plusieurs réformes de la loi ELAN telle que la création d'un nouveau code de la copropriété, la simplification de la tenue des assemblées générales ou encore le vote par correspondance ne seront applicables que dans quelques temps. Nous y reviendrons ultérieurement.

Intéressons-nous aux dispositions applicables immédiatement, dès la promulgation de la loi.

La loi ELAN et la copropriété

La loi ELAN contient des mesures qui modifient de manière significative plusieurs règles essentielles de la loi du 10 juillet 1965 et qui sont applicables dès la promulgation de la loi.

1) La diminution du délai de prescription de 10 à 5 ans

Le délai de prescription prévu à l'article 42 de la loi de 1965 et fixé à 10 ans est réduit à 5 ans avec la loi ELAN. Il ne sera notamment plus possible de recouvrer les charges de copropriété impayées datant de plus de 5 ans au jour de l'assignation.

2) La réduction du délai de notification du procès-verbal d'Assemblée Générale

Le délai, jusqu'alors fixé à 2 mois, pour remettre le procès-verbal de l'assemblée générale aux copropriétaires passe désormais à 1 mois.

3) La création d'une « super » procédure pour le recouvrement des charges

L'article 19-2 de la loi de 1965 (introduite par la loi SRU, l'année 2000) permettait

déjà d'engager une procédure accélérée. En l'absence de réponse à une mise en demeure adressée au copropriétaire dans un délai de 30 jours, l'intégralité des sommes dues au titre du budget prévisionnel devenait exigibles. Mais cette procédure ne permettait pas d'obtenir le règlement des sommes dues pour les charges antérieures, obligeant de ce fait à multiplier les procédures. Désormais, si le copropriétaire ne règle pas un seul appel de fonds, dans le mois suivant la réception d'une mise en demeure, il sera possible d'engager une seule procédure pour recouvrer à la fois les charges antérieures mais aussi les appels provisionnels à venir, y compris les cotisations du fonds travaux de la loi ALUR.

4) Les modifications pour le vote en Assemblée Générale

Concernant la délégation par un copropriétaire de son droit de vote, l'article 211 de la Loi ELAN modifie l'article 22 de la Loi de 1965 en permettant au mandataire de recueillir plus de 3 délégations de pouvoirs uniquement si le total des voix dont il dispose ne



►►► (suite de l'article)

dépasse pas 10 % des voix (au lieu de 5 % auparavant).

Par ailleurs, tout mandataire désigné pourra déléguer son mandat à une autre personne, sauf contordre indiqué sur le mandat.

A noter que chacun des époux, copropriétaires communs ou indivis d'un lot, pourra recevoir personnellement des délégations de vote.

LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA PROTECTION DES DONNÉES (RGPD)

Les sociétés Malesherbes Gestion et AICI ont toujours apporté une attention particulière à la protection et à la confidentialité des données personnelles de leurs clients. La nouvelle réglementation européenne, le RGPD, entrée en vigueur le 25 mai 2018, est venu renforcer les règles de sécurité.

Les sociétés se sont donc mises en conformité avec les nouvelles exigences prévues par la loi, tant pour les données traitées par leurs propres collaborateurs que pour celles utilisées par leurs sous-traitants et leurs partenaires.

Les données personnelles s'entendent au sens large. Cela concerne les données d'identification (nom, prénom, adresses postales et courriels...) mais aussi les données de facturation, de paiement, financières qui sont traitées à l'occasion de l'exécution des mandats que vous nous avez confiés. Les données qui font l'objet d'édition de vos convocations aux assemblées générales, de vos appels de fonds, de vos comptes rendus de gérance ont attiré toute notre attention.

De même, l'accès à votre Espace Client est totalement sécurisé grâce à une gestion automatique de vos codes d'accès, indépendante des sociétés. Vos identifiants ne sont connus que par vous, personnellement.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ET CRÉDITS D'IMPÔT. COMMENT CELA FONCTIONNE ?

Si les contribuables savaient que, pour l'année 2018, ils ne seraient pas privés de leurs avantages fiscaux liés à leur investissement immobilier (Pinel, Duflot, Scellier, Investissement logement dans les DOM, Censi-Bouvard...), en revanche se posait la question du mécanisme mis en place pour cette année charnière.

Les pouvoirs publics ont maintenant précisé selon quelles modalités les contribuables vont bénéficier des crédits d'impôt qui leur reviennent au titre de 2018.

Lorsque le contribuable dispose de revenus exceptionnels en 2018, les crédits d'impôt seront pris en compte, comme d'habitude, dans le calcul de l'impôt dont ils sont redevables.

Pour le contribuable qui dispose de revenus courants en 2018 (le cas de la majorité des contribuables), il bénéficie alors du dispositif de neutralisation de ses impôts au titre de leurs revenus de 2018.

A partir de janvier 2019, le salarié et le retraité percevront leurs salaires et leurs retraites, nets d'impôt, sans qu'il ne soit tenu compte de leurs avantages au titre des crédits d'impôt. De même, pour les bailleurs ou les indépendants, les acomptes dont ils seront prélevés ne tiendront pas compte de leurs crédits d'impôt.

Le calcul exact des crédits d'impôt, au titre de l'année 2018 et de 2019, ne se fera qu'après leur déclaration de printemps 2019.

Afin de pallier au décalage de trésorerie que cela peut impliquer, les pouvoirs publics ont décidé de verser, dès le 15 janvier 2019, un acompte de 60 % des crédits d'impôt qui devraient leur revenir. Cette avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Le solde sera versé après la déclaration de printemps 2019.

A noter que le Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE) n'est pas concerné par le versement de cet acompte. Sont concernés les investissements de défiscalisation Pinel, Duflot, Scellier, Investissement logement dans les DOM, Censi-Bouvard, à côté des autres types de crédits d'impôt (frais de garde d'enfants, emploi à domicile, dépenses d'hébergement en EPHAD, dons et cotisations syndicales).



Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative

PARIS Malesherbes Gestion

3, rue
Mérimée

Tél. : 01 47 55 63 00

Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne

<https://mgestion.thetranet.fr>

Transaction/Location/Gestion locative

PARIS AICI Paris

124, avenue
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23

Fax : 01 47 27 25 10

CANNES AICI Cannes

17, La Croisette
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60

Fax : 04 93 39 20 04

www.aici.fr

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga