

É D I T O R I A L

Prendre de bonnes résolutions

Que vous soyez récemment installé dans votre appartement ou depuis longtemps copropriétaire, vous le savez, l'image de votre immeuble, et par conséquent sa valeur, dépend de l'entretien des parties communes.

Régulièrement des travaux sont votés, en Assemblée Générale, pour remettre en état, rénover ou refaire partiellement voire totalement la décoration intérieure de l'immeuble et de ses équipements.

Les budgets destinés à ces travaux représentent des sommes importantes et des efforts financiers de la part des copropriétaires.

Or la vie quotidienne est souvent très « agressive » pour l'ascenseur, la cage d'escalier, ou l'entrée d'un immeuble. Les dégradations peuvent survenir rapidement si chacun n'en prend pas soin. Ces lieux sont le bien de tous. L'intérêt de chaque copropriétaire est de les maintenir propres et en bon état.

Soyez donc vigilants, tout particulièrement lorsque vous réalisez des travaux de rénovation dans votre logement ou lorsque vous déménagez. Organisez-vous et prévenez les risques de dégradation. Ayez le réflexe de vous informer en amont et de mettre en place les préconisations qui vous auront été données.

**Elisabeth GANDON,
David PETIT**

TRAVAUX OU DÉMÉNAGEMENT, ATTENTION DE RESPECTER LES PARTIES COMMUNES

Un sol ou un mur abimé, un ascenseur dégradé sont autant de réparations qui coûtent cher à la copropriété. Et votre responsabilité en tant que copropriétaire occupant ou copropriétaire bailleur peut être engagée... Alors que des précautions très simples permettent d'éviter des situations conflictuelles et de réaliser des économies.

Le règlement de copropriété et l'usage des parties communes

Par définition, les parties communes d'une copropriété sont affectées à l'usage de tous les habitants. Vous ne pouvez pas, par exemple, « privatiser » un emplacement dans un couloir ou une cour pour entreposer du matériel, des meubles ou des cartons. De même, l'ascenseur ne peut pas être monopolisé à votre seul profit.

Les conditions d'utilisation des parties communes sont bien souvent fixées par le règlement de copropriété : précautions à prendre pour l'utilisation de l'ascenseur et notamment sa charge maximale, emplacements où vous pouvez garer un camion de déménagement ou un monte-charge, heures auxquelles les bruits de travaux sont tolérés, etc.

Le règlement peut être assez restrictif et aller jusqu'à interdire l'usage de l'ascenseur pour transporter des meubles lourds et/ou l'autoriser à des tranches horaires spécifiques afin de ne pas gêner les autres occupants de l'immeuble.

Afin de bien connaître vos droits, renseignez-vous aussi auprès de votre gestionnaire.

Les précautions à prendre lors de travaux ou lors d'un déménagement

Quelques dispositions pratiques

permettent de commencer ou de conserver des relations de bon voisinage tout en préservant les parties communes.

- Par courtoisie, pensez à prévenir vos voisins des travaux à venir ou de votre déménagement.

- Vérifiez que vous disposez d'une assurance habitation qui contient une garantie pour les éventuels dégâts occasionnés sur les parties communes. Et prenez toutes les précautions pour les éviter ! Protégez les sols et les escaliers ; dans l'ascenseur, respectez les conditions de chargement et répartissez les charges dans la cabine.

- Si vous devez transporter des matériaux ou des meubles lourds, envisagez de louer un monte-charge. Vous gagnerez du temps et vous préserverez à la fois les murs ou les escaliers de l'immeuble mais aussi vos biens personnels.

- Veillez à garder propres les parties communes. Si vous ne souhaitez pas passer le balai ou laver le sol vous-même, prévoyez l'intervention d'une entreprise.

Si vous dégradez les parties communes, vous engagez votre responsabilité et vous devrez prendre à votre charge les frais de réparation.

LA RÉFORME DE LA TAXE D'HABITATION SE POURSUIT

La réforme de la taxe d'habitation, amorcée l'an dernier, se poursuit. En 2020, environ 80 % des contribuables en seront exonérés.

Les conditions du dégrèvement de la taxe d'habitation

L'éligibilité au dispositif dépend de votre revenu fiscal de référence et du nombre de parts de votre foyer.

Pour bénéficier du dégrèvement de 65 %, il ne doit pas dépasser un certain seuil : 27 432 € pour une personne seule (majoré de 8 128 € pour les deux premières demi-parts et de 6 096 € pour les demi-parts suivantes) ou 43 688 € pour un couple sans enfant (majoré de 6 096 € pour les demi-parts supplémentaires).

Si le revenu fiscal dépasse légèrement ces montants mais reste inférieur à 28 448 € pour une personne seule ou 45 720 € pour un couple, le dégrèvement devient progressif. Ces sommes sont majorées pour chaque demi-part supplémentaire.

Les limites du dégrèvement de la taxe d'habitation

La baisse de la taxe ne concerne que votre résidence principale. Les résidences secondaires restent entièrement assujetties.

Lorsque la taxe est établie au nom de plusieurs personnes appartenant à des foyers fiscaux distincts, le seuil d'éligibilité est calculé en additionnant les revenus fiscaux de chaque contribuable.

Cette réforme ne s'applique pas à la contribution à l'audiovisuel public, qui actuellement est perçue en même temps que la taxe d'habitation.

N'hésitez pas à utiliser le *Simulateur de la réforme de la taxe d'habitation pour 2019* disponible sur impots.gouv.fr pour connaître dès aujourd'hui si vous pouvez profiter de cette baisse.

LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, UNE AIDE PRÉCIEUSE POUR VOS TRAVAUX

Les CEE (Certificats d'Économie d'Énergie) sont un dispositif issu de l'obligation, pour certaines entreprises (fournisseurs de gaz, d'électricité, enseignes pétrolières, acteurs de la distribution ayant des stations d'essence), de réaliser des économies d'énergie auprès de ceux qui en consomment.

Pour cette raison, les propriétaires occupants, les bailleurs et les locataires, peuvent bénéficier de primes, de prêts bonifiés ou de diagnostics gratuits s'ils font réaliser des travaux d'efficacité énergétique¹ par un professionnel qualifié RGE, dans leur logement collectif ou indépendant, dans leur résidence principale ou secondaire qui ont plus de 2 ans.

Le dispositif est à sa quatrième période pour se terminer en décembre 2020. Les quotas de CEE ont nettement augmenté pour cette nouvelle tranche. En effet, les pouvoirs publics ont fait le choix de massifier le dispositif pour aider tous les particuliers à sortir des énergies fossiles et à isoler les logements.

Cette aide est cumulable avec d'autres aides publiques tels que le CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique) ou le prêt à taux zéro.

De nombreux travaux sont éligibles, pour des travaux sur les parties privatives ou les parties communes : notamment les travaux de remplacement de chaudière au charbon, au fioul ou au gaz par un équipement utilisant des énergies renouvelables mais aussi des travaux d'isolation de combles, de toiture et de planchers bas. Beaucoup de copropriétés en sont bénéficiaires aujourd'hui dans le cadre de leurs travaux de rénovation énergétique.

Les particuliers ne peuvent bénéficier que d'une seule aide CEE par opération réalisée. En revanche, ils peuvent obtenir à nouveau une aide CEE pour d'autres travaux dans le même logement.

Attention. Il est impératif de contractualiser sa démarche avec l'entreprise octroyant le CEE avant d'accepter un devis auprès d'un professionnel RGE.

¹ – Pour s'informer ou retrouver la liste des travaux éligibles dénommés « opérations standardisées », consulter le site faire.fr



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