

É D I T O R I A L



La fin d'année, et donc le début de la nouvelle, constitue une période traditionnelle pour faire des vœux, notamment en matière de santé. Concernant le secteur immobilier, ces vœux de bonne santé n'ont jamais semblé autant souhaités qu'attendus. Le secteur est à la peine, c'est un fait établi. Mais avec une baisse significative de l'inflation et un arrêt de la hausse des taux d'intérêt prévus pour 2024, nous sommes en droit d'espérer que ces vœux porteront leurs fruits.

Nous vous souhaitons une très belle année 2024 pour vous et vos proches.

Bonne lecture.

Anne-Marie Erpelding
Elisabeth Gandon

PUNAISES... ÇA PIQUE !

De Nancy à Strasbourg en passant par Montluçon ou Nice, les punaises de lits prennent de plus en plus de place dans nos villes et dans nos lits. On les photographie dans les trains, dans les métros, dans les cinémas ou les théâtres... Psychose ou réalité ? A quelques mois des J.O de Paris, on fait le point sur les nuisibles les plus médiatisés de France.

Depuis qu'il y a des hommes

La rentrée est passée et avec elle le retour presque inévitable des punaises de lit. Ayant été identifiées dans des tombeaux égyptiens il y a environ 3500 ans, les punaises de lit ne sont pas un phénomène nouveau. Elles cohabitent avec l'homme depuis toujours et sont terriblement attirées par son odeur, ses vibrations, sa peau et le gaz carbonique qu'il dégage.

Depuis 2017 en France, un foyer sur 10 aurait été touché par ces nuisibles, qui provoquent, par leur présence, un profond sentiment d'intrusion et bien qu'elles ne soient pas porteuses de maladie ou d'infection, leur présence nécessite une éradication rapide et efficace.

AICI fait le point sur un phénomène sanitaire et médiatique qui prend de plus en plus de place dans les médias et dans les lits des Français.

Des punaises chez moi ? Comment les éviter ou les chasser ?

Vous pensez avoir été piqué par une ou des punaises de lit ? Pour savoir si elles ont élu domicile chez vous, rien ne vaut une petite inspection. Dans le noir après votre réveil, soulevez votre drap housse, allumez et inspectez rapidement matelas, tête de lit et plinthes. Si vous ne remarquez rien (ni tache de sang, ni petites traces noires, ni petites bêtes maronnasse de la taille (minimum) d'un grain de sésame, il n'y a vraisemblablement pas d'infestation.

Pour prévenir l'invasion, évitez de poser des sacs de voyage, valises, manteaux ou vêtements qui viennent de l'extérieur, sur votre lit. Les nuisibles étant le plus souvent cachés dans les valises ou dans nos vêtements. Passez également régulièrement l'aspirateur sur les plinthes et sur les lattes de parquet où se nichent ces intelligentes et rapides petites bêtes.

Elles sont là ? Comment le savoir ?

Si vous remarquez des taches ou la présence de punaises de lit, bien que tout dépende du degré d'infestation et il est plus prudent de faire appel le plus vite possible à un professionnel de la désinsectisation. Il doit pouvoir présenter le certificat CERTIBIOCIDE. Ce certificat d'une validité de 5 ans est délivré à une personne, pas à une entreprise. Chaque intervenant spécialiste doit donc avoir son propre certificat. Faites des devis, renseignez-vous également sur les produits utilisés et comparez les méthodes et les prix.



Mais qui doit payer ?

Si vous êtes locataires, c'est en principe votre propriétaire qui doit prendre en charge l'éradication des punaises de lit au titre de la loi Elan. Cette dernière stipule en effet que : « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites ». En cas d'infestation d'un immeuble c'est au syndic de prendre en charge les travaux.

Les assurances quant à elles ne prévoient pas encore de prise en charge dans les contrat d'assurance habitation.

Les notaires, force de proposition pour l'immobilier

Fin septembre 2023, les notaires ont tenu leur 119^e congrès annuel. Ce fut l'occasion d'avancer plusieurs propositions pour endiguer la crise immobilière actuelle et offrir au secteur et à ses acteurs un avenir plus serein.

Au centre des réflexions des notaires, le propriétaire-bailleur. Dans un contexte où les dépenses liées au respect des normes écologiques et aux règles de décence se font toujours plus fortes, les notaires estiment que l'investissement locatif perd peu à peu son pouvoir de séduction. Pour inverser cette tendance, ils invitent à définir un statut du bailleur global, cohérent et attractif.

Nu ou meublé, finie la différence

Première proposition des notaires, supprimer la différence entre bien nu et bien meublé. Le bailleur devrait pouvoir choisir entre une taxation de ses revenus tirés de la location selon le régime de revenus fonciers ou des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Dans le cas d'une Société Civile Immobilière (SCI), le choix se ferait entre impôt sur le revenu et impôt sur les sociétés.

LIP, un nouveau statut

Dans cette même logique d'indifférenciation de la nature du bien, les notaires proposent la création d'un nouveau statut de Loueur Immobilier Professionnel (LIP) applicable à tous les logements loués, que le bailleur opte pour la taxation sur les revenus fonciers ou les BIC. Les revenus seraient exclus de l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Les déficits constatés dans les BIC pourraient alors s'imputer sur le revenu global professionnel.

Plafonner les prélèvements

Dernière mesure, le plafonnement à 75 % de l'ensemble des prélèvements obligatoires qui pèsent sur l'immobilier locatif : impôt sur le revenu, IFI, taxe foncière, prélèvements sociaux.

Si les notaires doutent que l'ensemble de ces mesures puissent être appliquées d'un seul bloc, ils espèrent qu'une adoption progressive puisse faire évoluer positivement le statut du propriétaire-bailleur.



Vote par correspondance Une procédure précisément définie

Le vote par correspondance a été défini par l'arrêté du 2 juillet 2020. Il s'applique à toutes les résolutions, élections et décisions soumises au vote en assemblée et mentionnées à l'ordre du jour : élection du conseil syndical, travaux dans les parties communes, approbation des comptes ou des honoraires du syndic, vote du budget prévisionnel, montant du fonds travaux et son allocation. Mais si des décisions sont prises ou modifiées lors d'une assemblée, le vote par correspondance ne s'applique pas.

Un formulaire de référence

Un formulaire détaille ce qui relève de l'organisateur de l'assemblée et des votants. L'arrêté prévoit également que le formulaire puisse être complété et amendé selon les situations, mais en aucun cas que l'une de ses mentions puisse être supprimée.

Il est envoyé au moins 21 jours francs* avant l'assemblée, sauf si le règlement intérieur prévoit un délai plus long.

Dans ce formulaire, l'organisateur a le devoir de mentionner la copropriété concernée. Il doit indiquer le jour, le lieu et l'heure de l'assemblée générale. Il précise le nom du votant destinataire, son adresse postale et électronique, et la date limite de réception du vote. Celui-ci doit être reçu par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale, sans tenir compte des jours non ouvrés. Concernant le vote électronique, la date de réception retenue est celle de l'envoi.

Après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et de l'ordre du jour, le votant doit attester qu'il souhaite voter par correspondance. Il remplit alors le tableau du formulaire. À chaque résolution correspond trois cases « pour », « contre » ou « abstention ». Si une résolution est modifiée en cours d'assemblée, le vote par correspondance qui serait favorable à celle-ci est considéré comme défaillant.

Le votant doit enfin indiquer son nom et son domicile, préciser le lieu où a été rempli le formulaire, et à quelle date, puis le signer.

Si vous ne pouvez pas être présent à une assemblée générale, vous avez aussi la possibilité d'utiliser notre extranet sécurisé pour nous transmettre vos votes.

BON À SAVOIR

Tout copropriétaire peut voter par correspondance, jamais un mandataire.

* Un jour est considéré comme « franc » lorsqu'il s'écoule de 0 à 23h59.



Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative **Transaction/Location/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.monespaceclient.immo>

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

2,20m de hauteur ou presque pour un logement décent

Un décret paru le 29 juillet dernier, entré en vigueur le 1^{er} octobre, fixe les nouvelles règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation, fixées auparavant par les règlements sanitaires départementaux. Ce décret établit que « les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres sont impropres à l'habitation ».

Une précision a cependant fait réagir plusieurs associations, dont la Fondation Abbé Pierre. Si les locaux respectent les dispositions l'article 4 du 20 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, ils sont déclarés habitables. Ils doivent alors avoir un volume au moins égal à 20 mètres cubes. Un logement de 12 mètres carrés, avec une hauteur de plafond de 1,80 mètre rentrerait dans cette catégorie.