



ACTU

SAFAR
23-25 rue de Berri
75008 Paris
Tél. 01 58 05 40 00

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

www.safar.fr

LRE, on accélère!

Si la Lettre Recommandée Électronique fait désormais partie du paysage administratif d'une copropriété, il existe une marge de progression sensible pour que son utilisation soit définitivement acquise. Et cette année 2024 doit marquer cette progression. Alors que les thématiques liées au respect de l'environnement sont plus que jamais dans l'air du temps, la LRE présente de nombreux atouts en la matière. Elle engendre des économies de papier. Elle se traduit par la diminution des transmissions physiques, soit moins de déplacements du prestataire en charge de leur distribution et donc moins d'émissions de gaz à effet de serre liées au transport. Elle facilite l'archivage et le stockage.

Rappelons que la LRE reste le mode de diffusion préférentiel. Pour une transmission papier, le copropriétaire doit en faire la demande. ■

Une ambition qui dépasse les bornes

2035, c'est (presque) déjà demain. A cette date, l'interdiction à la vente des voitures thermiques neuves sera effective. On projette que plus de 18 millions de voitures électriques rouleront en France. Aujourd'hui, on recense 247 000 immeubles résidentiels possédant au moins 6 places de parking, pour un total de 8,7 millions places de stationnement. Mais seulement 5% des parkings d'immeubles sont équipés de bornes de recharge alors que près de la moitié des Français habitent en résidence collective.

Des aides bienvenues

Dans ce contexte, l'installation de bornes en copropriété s'impose comme une évidence. C'est un excellent moyen pour inciter les

> Suite au verso



Il va y avoir du sport...

Il n'aura échappé à personne que 2024 sera une année olympique. C'est tout ce que l'on souhaite au marché de l'immobilier pour qu'il reprenne enfin des couleurs, encore plus nombreuses que celles des anneaux du même nom. Si cet événement planétaire va placer Paris encore davantage sous les feux de la rampe, il aura aussi des répercussions particulières pour les immeubles de la capitale et de sa banlieue. Rendez-vous au prochain numéro de votre lettre pour faire le point sur l'ensemble de ces questions.

NOUVELLE ADRESSE POUR ENCORE MIEUX VOUS RECEVOIR !

Bienvenue chez nous
au 23/25 rue de Berri,
75008 Paris

PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

Surface habitable, le compte est bon

Surface loi Carrez, surface totale, surface utile... Il n'est pas rare de voir apparaître ces mentions dans des annonces immobilières. En toute bonne foi. Pour autant, ces surfaces n'ont pas d'existence légale car depuis la loi Boutin de 2009, seule la surface habitable doit être prise en compte. Elle fait partie des mentions qui figurent obligatoirement dans un bail, tout comme dans une petite annonce de location, qu'elle soit rédigée par le propriétaire lui-même ou par un professionnel.

Précisément définie

Le code de la construction et de l'habitation définit précisément ce qu'est la surface habitable : « la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ». Contrairement à la surface privative, appelée aussi surface Carrez, elle n'intègre pas « les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements ». Il en résulte une certaine difficulté à calculer cette surface avec le risque de sanctions en cas d'erreur.

Remboursement rétroactif

En effet, si le locataire note une différence de plus de 5 % entre la surface habitable effective et celle mentionnée



dans le bail, il peut réclamer une diminution de son loyer proportionnelle au nombre de mètres carrés manquants. La demande s'effectue d'abord à l'amiable, le bailleur ayant un délai de deux mois pour apporter une réponse. Passer ce délai, ou si le bailleur refuse de répondre, le locataire peut saisir un juge. Dans les quatre mois suivant sa première demande au bailleur, il doit alors apporter la preuve de l'écart à partir d'une nouvelle mesure faite par un professionnel. Lorsque la demande est acceptée par le bailleur ou le juge, la diminution du loyer est rétroactive à partir de la signature du bail. Si cette même demande intervient plus de six mois après la prise d'effet du bail, la date retenue pour le nouveau loyer est celle de la demande du locataire.

À noter que dans les villes qui pratiquent l'encadrement des loyers, le locataire dispose de 3 ans, après signature du bail, pour réclamer la régularisation de son loyer et la restitution du différentiel des sommes versées. ■

> Suite du recto

résidents d'un immeuble pour choisir la mobilité électrique, participer activement à la transition énergétique et valoriser un immeuble en le dotant d'un équipement indispensable pour le futur.

Une personne qui souhaite faire installer une borne de recharge individuelle peut bénéficier d'une prise en charge de 50 % des coûts d'achat et d'installation, dans la limite de 600 € H.T. pour une borne individuelle et

1 660 € H.T. pour une borne partagée.

Elle peut aussi profiter d'un crédit d'impôt de 500 € par système. Celui-ci doit être pilotable pour pouvoir moduler la puissance électrique et l'énergie consommée lors de la recharge afin de ne pas surcharger le réseau électrique. Si le système est non pilotable, les dépenses réglées en 2024 sont prises en compte à condition que la signature d'un devis et le versement

d'un acompte aient été constatés entre le 1^{er} janvier et 31 décembre 2023.

Ce crédit d'impôt est valable une fois pour la résidence principale et une fois pour la résidence secondaire. Les foyers profitant d'une imposition commune peuvent en bénéficier pour 4 bornes de recharge.

Une réduction du taux de TVA: 5,5 % au lieu des 20 % est également cumulée avec les deux aides précédentes. ■

COPROPRIÉTÉ

PPT, les copropriétés de 51 à 200 lots à leur tour concernées

Après les copropriétés de plus de 200 lots, c'est autour de celles de 51 à 200 lots de devoir voter, depuis le 1^{er} janvier, un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT). Instauré par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il s'applique aux copropriétés de plus de 15 ans.

Un plan pour les 10 ans à venir

Le PPT est élaboré suite à la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) et/ou d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Ces diagnostics doivent permettre d'identifier d'une part les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, d'autre part les travaux améliorant la performance énergétique. Ceux-ci sont alors recensés et hiérarchisés dans un projet de PPT. Ce document propose aussi un agenda pour les 10 années à venir ainsi qu'une estimation sommaire des coûts qui

en résultent. Le niveau de performance énergétique à atteindre, les économies d'énergie et la réduction des émissions à effet de serre générées font aussi partie intégrante du projet de PPT.

Le contrôle de l'assemblée générale

Le syndic inscrit à l'ordre du jour le choix du professionnel certifié qui réalisera le projet. Le vote s'effectue à la majorité simple.

Après sa conception, le projet de PPT est soumis à l'assemblée générale. Les copropriétaires ont la possibilité de voter tout ou partie du projet de PPT, voire de ne pas le voter. Dans le cas d'une adoption partielle ou d'un refus d'adoption, le projet corrigé de PPT est à nouveau présenté lors de l'assemblée générale approuvant les comptes. Si des travaux doivent être effectués dans les 10 années à venir, ils sont soumis au vote à la majorité absolue. ■

BON À SAVOIR

Le PPT, comment est-il financé ?

Le financement du projet de PPT s'effectue grâce au fonds de travaux abondé par des cotisations que la copropriété doit se constituer, conformément à la loi ALUR. Ces cotisations sont supérieures à au moins 5 % du montant annuel du budget voté en assemblée générale tant que le projet de PPT n'est pas adopté. Ensuite, un double plancher est appliqué: 5 % du budget prévisionnel ou 2,5 % du montant des travaux contenus du PPT.

L'obligation en cas de vente

En cas de vente, le projet de PPT ou le PPT lui-même doit être transmis à l'acquéreur depuis le 1^{er} janvier pour les immeubles de plus de 200 lots, à partir du 1^{er} janvier 2025 pour les immeubles de 51 à 200 lots, et à partir du 1^{er} janvier 2026 pour les immeubles de moins de 50 lots. Cette obligation ne s'applique pas dans le cas où l'acheteur serait déjà copropriétaire de l'immeuble.

LOI DE FINANCES

Évolution des Eco-PTZ et Eco-PTZ Copropriétés

Comme le PTZ, l'éco Prêt à taux Zéro (éco-PTZ) a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2027, un arrêté pris au plus tard le 1^{er} avril en fixant les modalités. La nouvelle loi de finances crée surtout un éco-PTZ complémentaire qui s'ajoute à l'éco-PTZ, dans la limite du plafond défini par la nature de celui-ci, dès lors que ce nouvel Éco-PTZ permet de financer au moins un type de travaux éligibles. Son montant est plafonné à 30 000 € pour des travaux classiques et à 50 000 € pour des travaux énergétiques ouvrant droit à MaPrimeRénov' ou aux aides de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat).

Des éco-PTZ Copropriété complémentaires de 30 000 € et de 50 000 € peuvent être aussi octroyés, selon les conditions vues précédemment. ■

Travaux pris en compte par le PPT

Isolation

- De l'ensemble de la toiture.
- D'au moins 50 % des murs donnant sur l'extérieur.
- Des fenêtres (remplacement des parois en simple vitrage sur au moins la moitié des fenêtres/au moins la moitié des portes donnant sur l'extérieur).
- De l'ensemble des planchers bas sur sous-sol, du vide sanitaire ou d'un passage ouvert.

Sources d'énergie renouvelable

Utilisation d'une ou plusieurs sources d'énergie renouvelable, via l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire (première installation ou régulation d'un système existant de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire, ou remplacement d'anciens systèmes n'utilisant pas de sources d'énergie renouvelable).

Performance énergétique globale

Des standards de performance énergétique globale minimale doivent être atteints : consommation conventionnelle en énergie primaire inférieure à 331 kWh/m² par an et gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux.



23-25 rue de Berri, 75008 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

23-25, rue de Berri
75008 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