



L'immobilier, et donc être propriétaire, ne saurait se concevoir en faisant abstraction de la notion du temps. Il convient aujourd'hui de prendre les bonnes décisions pour entretenir son bien et donc le valoriser dans le futur. Il est également important d'être bien conseillé par des professionnels de l'immobilier pour être serein lorsque l'on est propriétaire bailleur. Autant de sujets abordés sous différents angles dans votre nouvelle lettre.

Bonne lecture.

Cyril Atger

Une mobilité plus verte grâce aux bornes de recharge électrique

L'interdiction à la vente des voitures thermiques neuves sera effective dès 2035. On projette qu'à cette date il y aura plus de 18 millions de voitures électriques qui rouleront en France.

On recense aujourd'hui 247 000 immeubles résidentiels possédant au moins 6 places de parking, pour un total de 8,7 millions de places de stationnement. Mais seulement 2% des parkings d'immeubles sont équipés de bornes de recharge sachant 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 résidents d'un immeuble à 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 960 € HT pour une borne individuelle et 1 660 € HT 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 cumulable avec les deux aides précédentes. ■

PPT, désormais au tour des copropriétés de 51 à 200 lots d'être concernées

Après les copropriétés de plus de 200 lots, c'est au tour 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 à la suite de la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) et/ou d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Ces diagnostics doivent permettre d'identifier les travaux nécessaires

à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à l'amélioration de 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.

[SUITE AU VERSO >](#)



Faux dossiers de location : comment s'en prévenir

La tension sur le marché immobilier locatif, qui se caractérise dans les grandes villes par une pénurie de logements, engendre un phénomène en forte croissance : la présentation de dossiers falsifiés par les locataires potentiels. CDD qui devient CDI, salaire gonflé de quelques centaines d'euros, il est relativement facile de « photoshopper » un dossier pour le rendre plus présentable... et plus acceptable.

Pour les professionnels, environ 1 dossier sur 5, voire sur 4 serait falsifié. Et le nombre de faux aurait augmenté de près de 30% en deux ans.

L'œil aux aguets de votre conseiller

Si un propriétaire peut lui-même essayer de s'assurer de la validité d'un dossier, en utilisant par exemple DossierFacile qui vérifie certaines pièces comme l'avis d'imposition, le plus simple est encore de faire confiance à l'expertise des professionnels. ■

Sélectionner le bon locataire qui dispose des bonnes références est un métier qui ne s'improvise pas.

- > **Notre équipe est à votre écoute pour vous accompagner dans le choix de votre prochain locataire et vous assurer une location en toute tranquillité.**
- > **Par ailleurs, notre garantie sur les loyers impayés vous permet de disposer d'une certification sur les dossiers des candidats.**
- > **Nous sommes à votre disposition pour vous répondre au 01 34 51 58 35 ou par mail : accueil@iff-gerance.fr**

> SUITE DU RECTO

Le contrôle de l'assemblée générale

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale 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. ■

Calendrier du PPT

- Le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- Le 1^{er} janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots,
- Le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots ou moins.

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.

À NOTER 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.

Ne pas retirer une LRE ne change rien au délai de contestation d'une AG

La loi du 10 juillet 1965 est le texte de référence pour le fonctionnement des copropriétés. Elle intègre notamment les conditions de demande d'annulation d'une assemblée générale.

Celle-ci doit être effectuée au plus tard deux mois après l'envoi du procès-verbal de l'assemblée adressé en lettre recommandée par le syndic. Mais qu'en est-il si le copropriétaire qui souhaite demander l'annulation ne reçoit pas cette lettre ou s'il refuse d'aller la retirer ? A ce sujet, la jurisprudence de la Cour de cassation est très claire. Une plaignante qui avait évoqué le droit à l'accès au juge, conformément à l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, a été déboutée en appel. Pour la Haute Cour, son droit n'a pas été empêché et le délai de deux mois prévaut en toutes circonstances. Le bon fonctionnement de la copropriété doit être assuré et ne saurait dépendre du bon vouloir, voire de la plus ou moins bonne volonté, d'un copropriétaire. ■

C'EST À LOUER Grand studio de 27 m² rénové en bords de seine



A moins de 15 minutes à pied de la gare du RER A, studio de 27m² entièrement rénové. Au 2^e étage avec ascenseur d'une résidence de parfait standing et sécurisée avec gardien, ce logement se compose d'une entrée, d'une pièce principale de 16m² donnant sur un large et grand balcon sans vis à vis, d'un coin cuisine, d'un dressing avec espace de rangement et d'une salle de bains avec WC. Parking en extérieur compris dans le prix mensuel. Chauffage et eau chaude collectifs. Calme assuré. **À visiter rapidement !**

Loyer mensuel : 800€ charges comprises

N'hésitez pas à nous contacter à accueil@iff-gerance.fr pour toute demande complémentaire ou pour organiser une visite dès que possible.