

Résilier un contrat d'entretien d'ascenseur en cas de travaux, oui c'est possible

Dans le cadre d'un contrat d'entretien d'un ascenseur, la résiliation intervient en général à échéance dudit contrat, dans la mesure où elle a été signifiée à l'entreprise dans les délais d'un préavis de trois mois. Cependant, si des travaux importants sont réalisés, comme le remplacement d'une armoire de commande, la copropriété a la possibilité d'y mettre fin plus tôt en confiant l'entretien à une autre société. Ceci résulte d'une jurisprudence de la Cour de cassation. En s'appuyant sur l'article R 125- 2-1 du code de la construction et de l'habitation, celle-ci a donné raison à une copropriété qui souhaitait mettre fin à son contrat avant le terme de la période contractuelle stipulée, tout en respectant cependant un préavis de trois mois.

La consécration de la Lettre Recommandée Electronique

Avec la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, dite "loi Habitat dégradé", les envois postaux des notifications en copropriété ont fait place à ceux réalisés par voie électronique. Une mesure qui vise à simplifier les communications. Ainsi au sein des cabinets IFF Gestion et D Moison, les convocations et les procès-verbaux des assemblées générales sont désormais envoyées en LRE. Cependant, si ce type d'envoi devient la norme, un copropriétaire a toujours la possibilité de demander, comme le précise la loi, à recevoir les notifications par courrier postal.

Nous déménageons !

Après plusieurs années passées dans nos locaux actuels, une nouvelle étape importante commence pour notre équipe : nous changeons d'adresse !

Ce déménagement marque une belle évolution pour notre structure. Nos nouveaux bureaux nous permettront d'accueillir nos collaborateurs, nos partenaires et bien entendu nos clients dans un espace plus moderne, plus confortable et mieux adapté à notre développement.

Nous aurons également le plaisir de mettre à disposition de nouvelles salles d'assemblées générales.

Nous avons hâte de vous recevoir dans ce cadre renouvelé et stimulant.

Merci pour votre confiance et votre accompagnement pour poursuivre cette aventure !

Date du déménagement :
vendredi 12 décembre

Nouvelle adresse
66 route de Sartrouville
Bâtiment 4
Parc des Érables
78230 LE PECQ

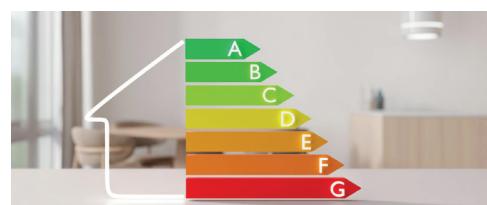


Réalisation des DPE. Des contrôles renforcés pour plus de fiabilité

La qualité des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) a parfois été remise en question. En cause, le manque de compétence des professionnels qui les réalisent et le peu de temps consacré à cette tâche.

Avec un arrêté publié le 1^{er} août dernier au Journal Officiel (JO), entré en vigueur le 1^{er} octobre, le gouvernement a décidé d'en-cadrer plus sévèrement les intervenants afin de rendre plus fiables les DPE. Ce décret stipule qu'un diagnostiqueur ayant réalisé plus de 1 000 DPE sur une période 12 mois pourra être suspendu à moins de présenter une justification recevable.

Deux autres décrets, publiés en juin au JO, allaient dans le même sens. Ils instauraient la mise en place de contrôles renforcés, la présentation obligatoire d'un QR, des examens de certification plus rigoureux, l'inscription des diagnostiqueurs sanctionnés sur une liste noire et la détection des comportements suspects.



La fin de la 2G, c'est pour bientôt

Nous sommes tous habitués à des connexions 4G, et même le plus souvent 5G, à partir de nos smartphones. Pourtant, certains équipements utilisent encore les réseaux 2G des opérateurs téléphoniques.

Des installations encore très présentes

C'est le cas de la téléalarme de nombreux ascenseurs de copropriété, plus du tiers du parc national selon la Fédération des ascenseurs, ou de systèmes anti-intrusion et de téléassistance pour personnes dépendantes. Fin 2024, elle en recensait 232 000 installations sur le territoire national. Or, fin 2026, ces réseaux apparus au début des années 1990 sont conduits à disparaître, ce qui pose un réel problème en termes de sécurité. La fermeture du réseau d'Orange, utilisé aussi par Free, commencera ainsi en mars prochain.

Travaux et vote à prévoir

Cette nouvelle donne doit être rapidement prise en compte, car changer le réseau 2G ne se résume pas seulement à remplacer le boîtier ancien par un nouveau module 4G. Dans certains cas, il faut tirer des câbles ou assurer la connexion à une antenne.

Si les coûts des travaux de transformation sont importants, le vote en assemblée générale devient obligatoire. Ce qui ralentit leur mise en œuvre.

Les ascensoristes qui reprochent aux opérateurs d'avoir été prévenus tardivement par les opérateurs téléphoniques demandent un délai supplémentaire pour effectuer l'ensemble des travaux. Leurs chances d'être entendu sont minces. Raison de plus pour ne pas attendre le dernier moment avant d'effectuer cette mise à jour et de compromettre la sécurité de la copropriété.

Les travaux votés en assemblée générale

S'il vous est tout à fait possible d'effectuer librement chez vous des travaux, comme le changement d'une moquette, certains exigent l'accord des autres copropriétaires en assemblée générale.

Les parties communes concernées

C'est notamment le cas si vous voulez percer un mur porteur, abattre un conduit de cheminée, modifier une partie de couloir. Ces travaux concernent les parties communes définies dans le règlement de votre copropriété et aussi celles citées dans l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965. La modification d'une partie commune à usage privative, comme un jardin en rez-de-chaussée y est également soumise. Vous envisagez de faire une terrasse ? Le vote en assemblée générale est requis.

Aspect extérieur de l'immeuble et destination

La modification de l'aspect extérieur de votre immeuble fait également l'objet d'une telle procédure. Changer les volets ou une fenêtre différents de ceux existants, créer une ouverture, aménager une loggia ne peut se faire sans le consentement des autres copropriétaires. Plus largement, tous les travaux pouvant porter atteinte à la destination de l'immeuble, risquant de

fragiliser la structure ou de modifier l'usage des lieux, ne peuvent être entrepris sans autorisation.

Enfin, si les travaux que vous envisagez peuvent porter atteinte aux droits de vos copropriétaires voisins, l'assemblée générale doit se prononcer sur leur légitimité. Pas question d'installer une climatisation qui pourrait les gêner sans y être autorisé.

Différents types de majorité

Les travaux sur les parties communes ou l'extérieur de l'immeuble nécessitent la majorité absolue de l'article 25, soit la majorité de tous les copropriétaires, présents, absents, non représentés et abstentionnistes. Si cette majorité n'est pas réunie, mais que la mention a recueilli au moins le tiers des voix, un second vote à la majorité simple de l'article 24 est envisageable, soit les voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Dans le cas d'une annexation de parties communes, la double majorité de l'article 26 est imposée, avec au moins deux tiers des voix. L'unanimité s'imposera en cas de possible atteinte aux conditions de jouissance des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble.

En 2026, les micro-BIC évoluent fortement

Jusqu'à présent, le régime micro-BIC, utilisé dans le cadre du statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP), offrait deux avantages principaux : un abattement forfaitaire important sur les recettes, et un plafond de chiffre d'affaires relativement élevé. Avec la loi Le Meur (loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024), ces avantages sont fortement réduits pour certains meublés de tourisme à compter des revenus perçus en 2025 (imposés en 2026).

Plafond et abattement en baisse

- Pour les meublés de tourisme non classés, le plafond de recettes du micro-BIC passe de **77 700 € à 15 000 €**, et l'abattement passe de **50 % à 30 %**.
- Pour les meublés classés (et les chambres d'hôtes), le plafond descend de **188 700 € à 77 700 €**, avec un abattement réduit de **71 % à 50 %**.
- Si les recettes dépassent le nouveau plafond (par exemple, 15 000 € pour les non classés), le basculement vers le régime réel devient obligatoire.

Impacts fiscaux du régime réel

Le passage au réel impose une comptabilité précise : il faut conserver toutes les factures pour justifier les charges en cas de contrôle

fiscal. Il peut être judicieux de faire appel à un expert-comptable, dont les honoraires sont déductibles.

Avec le régime réel, plusieurs charges peuvent être déduites : intérêts d'emprunt, assurance, taxe foncière, travaux, mobilier, etc. On peut également amortir le bien et le mobilier.

Un déficit (si les charges sont supérieures aux recettes) peut être constaté, mais la durée de report dépend des règles spécifiques et il faut vérifier selon sa situation.

Les amortissements permettent de "lisser" le bénéfice futur : ils réduisent les bénéfices imposables, mais ne créent pas systématiquement un déficit fiscal imposable - cela dépend de la façon dont sont gérés les amortissements dans la comptabilité LMNP.

BON À SAVOIR

Les amortissements peuvent être reportés pour réduire les bénéfices futurs, sans limitation de durée. En revanche, ils ne peuvent pas toujours être utilisés pour générer un déficit « absolu » selon les modalités comptables et fiscales du LMNP.