



Comme chaque trimestre, le Cabinet PRADON profite de cette lettre pour vous informer des nouvelles dispositions législatives et fiscales immobilières. Nous tenons particulièrement à vous faire découvrir le projet de loi Boutin qui concerne également le logement privé.

Par ailleurs, nous ne manquons pas de vous relater les nouvelles concernant nos quatre activités principales : Syndic, Gérance, Transaction et Location.

Enfin, vous pouvez retrouver toutes nos offres de vente et location sur notre site internet :

<http://www.cabinetpradon.org>

N. Pradon

Gros plans sur les mesures phares du projet de loi Boutin adopté par le parlement le 19 février dernier, qui concerne également les propriétaires et les locataires du secteur privé :

COPROPRIETE : Mise en sécurité des ascenseurs.

Compte tenu des difficultés rencontrées dans la pratique pour l'exécution des travaux de mise en conformité des ascenseurs : indisponibilité des entreprises, coût, difficulté de prise de décision dans les copropriétés, le dernier texte stipule que la date butoir pour la mise aux normes totale des ascenseurs est repoussée de 3 ans soit le 3 juillet 2021.

AW

Procédure d'alerte pour les copropriétés

On sait que la loi de 1965 prévoit une procédure d'administration provisoire des copropriétés dont l'équilibre financier est gravement compromis, ou qui sont dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Aussi, dans certaines conditions, un administrateur provisoire

peut être nommé par le président du TGI, qui lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit.

Un des reproches qui a été fait à cette procédure est de ne pas comporter de phase d'alerte, comme pour les sociétés commerciales.

Ce sera dorénavant chose faite : l'indicateur d'alerte retenu est un montant d'impayés atteignant 25% du budget prévisionnel.

Pour en savoir plus/

[Nouveaux articles 29-1 A et 29-2 B de la loi du 10 juillet 1965](#)

CS

Droit de priorité des copropriétaires.

En cas de vente de parkings dans une copropriété, le règlement de copropriété pourra prévoir dans certaines conditions un droit de priorité des copropriétaires.

EL

Suppression du poste de gardien.

Ce texte légalise la jurisprudence permettant de supprimer à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 le poste de gardien et de vendre la loge sous certaines conditions : respect de la destination de l'immeuble, pas d'atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives. :

PM

LES RAPPORTS LOCATIFS : Réduction des délais d'expulsion.

La loi prévoit de ramener le délai que peut accorder un juge à un locataire pour quitter les lieux à un an au lieu de 3 ans.

Interdire le cumul « caution et assurance locative ».

Le projet de loi Boutin pose le principe d'interdiction de cumul entre la demande d'un cautionnement et une assurance de garantie des risques locatifs.

Il faudra donc choisir entre le contrat d'assurance et le cautionnement. Ceci est difficilement compréhensible puisque les assureurs conditionnent la plupart du

temps la souscription du contrat à la demande du cautionnement.

Par ailleurs, un article prévoit l'obligation pour le bailleur de mentionner la surface du logement loué.

TN

Fiscalité : Recentrer le dispositif Robien.

Le projet de loi vise à recentrer les dispositifs Robien et Borloo vers les secteurs où le marché immobilier est le plus tendu.

Les investissements ne seraient autorisés que dans certaines zones définies par décret ; le zonage serait revu tous les 3 ans.

LG

Dans l'air du temps : L'éco-prêt à taux zéro

Cette mesure phare du Grenelle de l'Environnement, mise en œuvre par la signature de la convention le 26 février 2009 constitue une solution complète de financement de la rénovation thermique.

En effet, d'une durée de 10 ans, pouvant être étendue par la banque jusqu'à une durée de 15 ans, l'éco - PTZ permet de financer jusqu'à 30 000 € de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement.

LG

Pérennisation de la TVA à 5.5%

Dans le cadre du plan de relance, le conseil des ministres des finances des 27 pays européens est parvenu à un accord en faveur de la pérennisation de la TVA à 5.5% sur les travaux d'entretien-amélioration des logements.

Pour en savoir plus :

<http://www.capeb.fr/INTERNETCAPEBWeb/National/Publication/accueil/accueil.jsp>

CS

Standard : 01.46.05.23.64
Service Syndic : 01.46.05.45.16
Service Estimation - Transaction :
01.46.05.45.14
Service Location Gérance : 01 46 05 83 81
Service Comptabilité : 01.46.05.01.95
Télécopie : 01.46.05.21.33