

Actualités de la gestion locative

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont



Crédit photos : Adobestock
Portrait : Jean-David Chérite

É D I T O

La gestion locative connaît, ces dernières années, une profonde transformation pour répondre aux besoins des copropriétaires bailleurs qui évoluent et aux obligations législatives qui ne cessent de se renforcer (déclaration des occupants des biens immobiliers, loi climat et résilience...).

Loiselet & Daigremont continue d'innover pour répondre à ces attentes et ainsi libérer les bailleurs des contraintes auprès d'interlocuteurs disponibles et bénéficiant d'une solide expertise. Nous confier votre bien en gestion locative est également l'assurance d'une communication facilitée avec l'agence Loiselet & Daigremont gérant la copropriété pour le règlement des charges, la gestion des sinistres et, le cas échéant, la rénovation énergétique du logement en corrélation avec celle de l'immeuble.

Grace à son pôle travaux, Loiselet & Daigremont est en mesure de vous accompagner dans la réalisation de rénovations visant à améliorer la performance énergétique de votre bien en optimisant la fiscalité.

Enfin, nous vous assurons des revenus optimisés et réguliers en limitant la vacance locative évitant ainsi l'application de la taxe sur les locaux vacants et en vous proposant l'adhésion à l'assurance garantie des loyers impayés, que nous avons spécialement négociée.

Marie Oudot,

directrice de la gestion locative



Piratage et vol des cartes SIM des machineries d'ascenseurs

Les ascenseurs disposent, pour la plupart, d'une carte SIM pour permettre aux passagers utilisateurs d'appeler en cas de problème, coincés dans la cabine (coupure de courant, panne de l'ascenseur, autre situation d'urgence). Elle se situe dans la machinerie de l'ascenseur, pas plus grosse qu'une petite boîte. Ce sont les mêmes cartes que celles utilisées pour votre téléphone portable.

Très récemment et sur l'ensemble du territoire français, il est constaté des vols et des piratages de ces cartes SIM qui, assurant le bon fonctionnement des ascenseurs, pour des raisons de sécurité, sont obligatoirement mis à l'arrêt et restent inutilisables jusqu'à l'intervention d'un technicien et l'installation d'une nouvelle carte.

Ces cartes SIM classiques, reliées à un numéro de téléphone, sont dérobées pour envoyer des messages

frauduleux, et mettre au point des arnaques afin de soutirer de l'argent.

Loiselet & Daigremont a pris les dispositions nécessaires avec les ascensoristes pour qu'ils interviennent dans les plus brefs délais, aussi vite qu'en cas de panne, lorsque le vol est constaté. Nous avons demandé aux ascensoristes d'étudier la mise en place de cartes SIM numériques - les eSIM -, pour circonscrire le problème.

De leur côté, les ascensoristes, avec l'appui de leur fédération professionnelle, ont exigé des opérateurs la mise en place d'alertes et un relevé plus fréquent ainsi que la limitation du mode de transmission des SMS.

Loiselet & Daigremont condamne fermement ces actes de malveillance mettant à mal les dispositifs et précautions prises pour le bon fonctionnement des appareils dans les immeubles dont il assure la gestion.



Actualités de la gestion locative

■ LA TAXE SUR LES LOCAUX VACANTS : UN RENFORCEMENT DU TAUX D'IMPOSITION EN ZONE TENDUE !

Depuis le mois de janvier 2023, les taux de la taxe sur les logements vacants (TLV) situés en zone tendue passent à 17% pour la première année d'occupation et à 34% pour les années suivantes.

La base d'imposition correspond à la valeur locative brute du logement et ne bénéficie d'aucun abattement.

Qu'est-ce qu'une zone tendue ?

Il s'agit des communes où il existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. La liste des communes situées en zone tendue est fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.



ZOOM sur un exemple avec une base de loyer de 1000 € mensuel :

- Le montant de la taxe s'élèvera à la 1^{ère} année à 2 040 €
- Le montant de la taxe s'élèvera à partir de la 2^{ème} année à 4.080 €

Les logements exclus du champ d'application de cette taxe sont notamment :

- les logements dont la durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs au cours de l'année de référence,
- les logements dont la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du contribuable tels que, par exemple, les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur ou encore les logements devant faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition.

■ L'OBLIGATION DÉCLARATIVE DES OCCUPANTS DE BIENS IMMOBILIERS À USAGE D'HABITATION

Dès 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée pour l'ensemble des ménages. En revanche, les taxes d'habitation sur les résidences secondaires ainsi que les locaux vacants sont maintenues.

Afin d'identifier les locaux qui doivent être im-

posés à ce titre, une nouvelle obligation déclarative a été mise en place, depuis le 1^{er} janvier 2023.

Tous les propriétaires particuliers et entreprises de biens immobiliers à usage d'habitation (propriétaires indivis, usufruitiers, SCI...) sont concernés par cette déclaration.

Face à l'afflux des déclarations d'occupation, le législateur avait accordé un délai supplémentaire aux propriétaires pour l'effectuer depuis leur espace privé : « Gérer mes biens immobiliers » sur impots.gouv.fr.

Les propriétaires ont ainsi pour chacun de leurs locaux (y compris les parkings, caves, etc.) indiqué à quel titre ils les occupent (résidence principale/secondaire) ou quand ils sont occupés par un tiers mentionné l'identité des occupants et la période de leur occupation.

/!\ Un changement de situation nécessite une nouvelle déclaration (changement de locataire, colocation...).

En cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de 150 € par local pourra être appliquée.

■ LES CONSÉQUENCES DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE POUR LA LOCATION D'UN LOGEMENT

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) doit obligatoirement être annexé au contrat de location du logement, en application de l'article L. 126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

L'annonce relative à la mise en location d'un logement doit mentionner, à minima, l'étiquette du DPE et le candidat locataire est en droit de demander la communication du diagnostic dans son intégralité.

Le propriétaire souhaitant mettre un logement en location est tenu par la loi de remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire respectant tous les critères de décence énoncés dans l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 et dans le décret « décence » du 30 janvier 2002.

En conséquence, la mise en location d'un logement ne respectant pas ces critères de décence énergétique ne sera plus possible à compter des échéances ci-dessous :



L'AGENCE DE NEUILLY
DÉMÉNAGEMENT

L'équipe de Loiselet & Daigremont Patrimoine, dédiée à la gestion locative, précédemment basée à Neuilly, s'installe dans ses nouveaux bureaux situés 67, route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt.

gestion-locative@l-d.fr – 01 55 62 26 00



E-NOTIFICATIONS

En quelques clics sur LoDaWeb, activez les e-notifications pour recevoir vos documents d'assemblées générales (convocations, procès-verbaux et leurs annexes) par voie de notification électronique.

Cette solution digitale, parfaitement sécurisée, contribue à baisser les charges de la copropriété.

Depuis le 24 août 2022, toute augmentation de loyer des logements du parc privé classés F et G au titre du DPE est interdite pour les nouveaux baux mais également pour les baux en cours.

Bon à savoir :

- La circonstance que le locataire ait été informé des caractéristiques du logement et ait signé le bail n'exonère pas le bailleur de ces obligations.
- Les meublés touristiques ne sont pas assujettis à ces dispositions.

Si le propriétaire n'a pas d'obligation de fournir un DPE à son locataire lors de la reconduction tacite du bail, ce dernier est en droit d'exiger un DPE valide lors d'une reconduction tacite (ou à la suite de celle-ci) pour pouvoir justifier du respect du critère de décence.

Ces dispositions contraignent les propriétaires à sortir leurs biens du statut de « passoires thermiques » en engageant des travaux de rénovation énergétique sur les parties privatives du logement (remplacement des fenêtres, isolation, ventilation, changement de système de chauffage individuel...) et/ou, si l'immeuble est en copropriété, sur les parties communes (isolation des façades et des toitures, remplacement du système collectif de chauffage...).

Des aides financières existent pour accompagner les propriétaires dans ces travaux de rénovation énergétique. C'est ainsi que la loi de finances rectificative pour 2022 a doublé temporairement la limite du déficit foncier pour le porter à 21 400 €.

LOCATION

GEL DES LOYERS
Étiquette DPE
F et G



24.08.2022

LOCATION INTERDITE
Si consommation
annuelle
> 450 kWh/m²/an

LOCATION INTERDITE
Étiquette DPE G



01.01.2025

LOCATION INTERDITE
Étiquette DPE F



01.01.2028

LOCATION INTERDITE
Étiquette DPE E



01.01.2034