



Tous les trimestres, la SPGI vous informe ! Pour une information synthétique sur l'actualité immobilière, celle de notre cabinet (copropriété/gestion locative) et de nos partenaires (transaction), la réception de vos appels de fonds sera aussi le moment de la mise en ligne de notre newsletter sur notre site internet www.spgi.eu. Bonne lecture avec ce premier numéro !

► Connectez-vous à l'espace « copropriétaire-bailleur » !

Notre site internet www.spgi.eu vous permet de vous connecter à votre espace personnel. Votre login et mot de passe sont rappelés sur vos appels de fonds. Outre la position de votre compte, vous avez notamment la possibilité d'accéder, en copropriété, au relevé général de dépenses ainsi qu'aux factures correspondantes ; en gestion locative, aux comptes rendus de gestion, factures fournisseurs, etc. Cet espace s'enrichit au fil du temps pour une visibilité en temps réel de la gestion de votre patrimoine immobilier.

► Facilitez-vous les règlements !

Vous utilisez peut-être, pour vos règlements, le chèque. Le prélèvement automatique peut vous aider à gagner du temps et éviter des retards de paiement. Le service comptabilité (comptabilite@spgi.eu) est à votre disposition pour vous aider à sa mise en place.

► Un été en toute tranquillité...

Avant tout départ prolongé, pensez à sécuriser vos biens. Verrouillez portes et fenêtres, ne laissez aucune clef dans des endroits accessibles (boîtes aux lettres, etc.), répertoriez vos objets de valeur et notez les numéros de série, faites relever votre courrier, demandez à participer à l'opération « Tranquillité vacances » organisée par la Préfecture de Police (passages organisés au domicile). Enfin, pour éviter tout risque de fuites et inondations, remplacez vos joints, vérifiez la bonne fermeture du ou des robinets d'eau. Pensez à vos voisins !

► Plus-values immobilières : fin de l'abattement exceptionnel de 25 % au 31 août 2014

Le régime d'imposition des plus-values de cession de résidences secondaires a connu plusieurs modifications législatives ces derniers mois. La dernière en date résulte de la Loi de Finance pour 2014 qui a changé le taux et le rythme de l'abattement totale d'imposition des plus-values au bout de 22 ans (l'exonération des prélèvements sociaux ne continuant d'intervenir quant à elle qu'au-delà de la 30^e année). Soulignons qu'un abattement exceptionnel de 25 % est accordé aux propriétaires cédants jusqu'au 31 août 2014, quelle que soit la durée de détention, pouvant ainsi rendre intéressante fiscalement la cession d'une résidence secondaire avant cette échéance.

Entrée en vigueur de la loi ALUR

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (Journal Officiel du 26/03/2014)

Présenté comme un texte visant à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires, la loi ALUR comporte des dispositions touchant la gestion locative, la copropriété, la transaction et la réglementation professionnelle de l'immobilier (formation continue des professionnels etc.).

Gestion locative : la loi ALUR réforme tous les baux (hors baux commerciaux). S'agissant des locations nues à usage d'habitation, une nouvelle répartition des frais d'agence immobilière est instituée ; le bail devient un contrat type avec de nouvelles mentions (obligatoires ou interdites) ainsi que de nouvelles annexes (état amiante et état des installations intérieures d'électricité et de gaz par exemple) ; l'encadrement des loyers est renforcé dans les zones qualifiées de « tendues » (lors de la fixation du loyer en début de contrat, mais aussi en cours du bail et lors de son renouvellement), le régime des congés est durci.

Copropriété : une meilleure connaissance des copropriétés est visée. Un registre d'immatriculation est créé dans chaque syndicat de copropriété des immeubles à destination d'habitation, l'information des acquéreurs est renforcée (avant la vente et au moment de sa réalisation), comme celle des copropriétaires sur la situation de leur immeuble avec l'institution d'un Diagnostic Technique Global (DTG). Le syndic devra établir un contrat suivant un modèle type et les prestations particulières seront encadrées. L'obligation d'ouverture d'un compte séparé (sauf dérogation pour l'assemblée générale dans les copropriétés de moins de 16 lots) et d'un fonds travaux est instituée.

Si certaines des dispositions évoquées sont d'application immédiate, d'autres sont soumises à la publication de textes complémentaires en attente de parution.

En tout état de cause, la complexification du régime des baux d'une part, et le renforcement de la connaissance des copropriétés par les syndics d'autre part, vont rendre un peu plus encore les professionnels, comme acteurs incontournables dans la gestion de tout bien immobilier.

Notre partenaire transaction



Si vous avez le souhait de vendre un bien immobilier, notre partenaire **Cours Saint-Germain** estimera celui-ci pour le proposer au meilleur prix et mener à bien ce projet ; il pourra aussi vous aider à étudier la pertinence d'une vente par rapport à une mise en location.

N'hésitez pas à contacter Cours Saint Germain : Petit Hôtel Bourrienne, 58 rue d'Hauteville, 75010 Paris, Tél. : 01 53 24 19 08 / www.cours-saint-germain.com