

EDITO

Chers copropriétaires,

Alors que nous saluons le renouveau du printemps, je suis ravie de vous retrouver pour cette nouvelle édition de notre newsletter mensuelle. Avril apporte avec lui une énergie nouvelle et des opportunités passionnantes pour notre communauté de copropriétaires.

Au cours des derniers mois, notre cabinet a travaillé ardemment pour répondre aux besoins de chacun et pour maintenir notre résidence dans un état optimal. Nos efforts collectifs ont porté leurs fruits, et je tiens à exprimer ma gratitude à chacun d'entre vous pour votre coopération et votre engagement envers notre communauté.

Dans cette édition, vous trouverez des mises à jour importantes et nouvelles actualités immobilières.

Je vous encourage également à continuer à partager vos idées et vos préoccupations avec nous.

Votre contribution est essentielle pour garantir que notre résidence reste un lieu où il fait bon vivre pour tous.

Je vous souhaite à tous un mois d'avril rempli de succès, de bonheur et de prospérité.

Cordialement,

Sabrina BONNET
Directrice



Bon à savoir

Un modèle unique pour l'audit énergétique

À partir du 1er avril 2024, le processus d'audit énergétique nécessaire avant d'entreprendre des travaux de rénovation majeurs devra suivre un format standard défini par un arrêté datant du 30 décembre 2023. Les audits effectués avant cette date resteront valides jusqu'au 30 septembre 2024.



L'IMMOBILIÈRE

VOTRE BULLETIN D'INFORMATION DE
L'ACTUALITE IMMOBILIERE



INFO COPROPRIETE

Publication de la loi sur l'habitat dégradé

La lutte contre l'habitat dégradé prend une nouvelle impulsion avec la publication récente de la loi sur l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

Elle étend son champ d'action au-delà des seules copropriétés en difficulté et présente plusieurs mesures clés :

- Un nouvel emprunt collectif pour les copropriétés.
- La responsabilisation des syndic en cas de dette importante.
- La préférence pour les convocations électroniques aux assemblées générales.
- La création d'un syndicat d'intérêt collectif.
- De nouvelles règles pour les travaux d'économie d'énergie.
- Un diagnostic structurel obligatoire pour chaque immeuble.

Ces initiatives reflètent la volonté de moderniser et de renforcer les moyens de lutte contre l'habitat dégradé, dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants et de revitaliser les quartiers concernés.



**LE CHIFFRE
DU MOIS** **3.5%**

Instauré par la loi dite « pouvoir d'achat » n°2022-1158 du 16 août 2022, le plafonnement temporaire de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers à hauteur de 3,5% maximum a pris fin le 31 mars 2024, comme l'avait prévu la loi n°2023-568 du 7 juillet 2023.



ZOOM sur : Comprendre la comptabilité

DÉCRYPTAGE DE LA COMPTABILITÉ DE VOTRE COPROPRIÉTÉ : UN GUIDE ESSENTIEL POUR LES RÉSIDENTS

La gestion financière d'une copropriété peut souvent sembler être un labyrinthe complexe, parsemé de termes obscurs et de procédures mystérieuses. Mais ne vous inquiétez pas, nous sommes là pour vous guider à travers ce dédale et vous aider à comprendre les tenants et les aboutissants de la comptabilité de votre résidence. Dans cet article, nous allons explorer en détail trois aspects clés de la comptabilité de votre copropriété : les appels de fonds, les budgets prévisionnels, et l'apurement des charges, ainsi que l'importance cruciale de la gestion de la trésorerie.

1. Comprendre votre appel de fonds :

L'appel de fonds est probablement l'un des aspects les plus tangibles de la comptabilité de votre copropriété. Mais que représente-t-il vraiment ? En termes simples, l'appel de fonds est une demande de paiement envoyée à chaque copropriétaire pour couvrir les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble. Ces dépenses peuvent inclure une gamme variée de coûts tels que les charges communes, les frais d'entretien, les assurances, et les travaux de réparation ou d'amélioration.

Ce qui rend l'appel de fonds transparent, c'est qu'il est basé sur un budget prévisionnel établi par le syndicat de copropriété. Ce budget, approuvé lors de l'assemblée générale annuelle, prévoit les dépenses projetées pour l'année à venir. En examinant attentivement cet appel de fonds et en le comparant au budget prévisionnel, vous pouvez mieux comprendre la répartition des coûts et vous assurer que les fonds nécessaires sont disponibles pour maintenir votre résidence en bon état.

2. Analyser le budget prévisionnel :

Le budget prévisionnel est un outil essentiel pour anticiper et planifier les dépenses de la copropriété.

Il comprend généralement une ventilation détaillée des coûts prévus pour différentes catégories telles que les dépenses courantes, les frais de gestion, les travaux de maintenance, et les réserves pour les futurs projets.

En examinant le budget prévisionnel lors de l'assemblée générale annuelle, les copropriétaires ont l'occasion de comprendre les priorités financières de la résidence et de prendre des décisions éclairées sur les dépenses à venir.

3. Comprendre votre apurement des charges :

L'apurement des charges est un processus complexe mais crucial qui vise à régulariser les comptes de chaque copropriétaire en fonction de sa consommation réelle. À la fin de chaque exercice comptable, un relevé de charges est établi pour chaque lot, comparant les provisions versées par les copropriétaires avec les dépenses réelles engagées par la copropriété. Cela permet de rectifier les écarts éventuels entre les paiements anticipés et les coûts réels, garantissant ainsi une répartition équitable des charges entre tous les résidents.

4. L'enjeu de la trésorerie :

Enfin, parlons de l'importance cruciale de la gestion de la trésorerie. La trésorerie de la copropriété représente les liquidités disponibles pour faire face aux dépenses imprévues et aux urgences. Maintenir une trésorerie adéquate est essentiel pour assurer la stabilité financière de la résidence et éviter les situations d'urgence dues à un manque de fonds. En comprenant l'importance de la trésorerie et en contribuant à sa gestion responsable, chaque copropriétaire joue un rôle essentiel dans la préservation de la valeur et de la qualité de vie de la résidence. En conclusion, une bonne compréhension de la comptabilité de votre copropriété est essentielle pour assurer sa stabilité financière et son bon fonctionnement. En vous familiarisant avec les appels de fonds, les budgets prévisionnels, l'apurement des charges, et l'importance de la trésorerie, vous pouvez contribuer activement à une gestion transparente et efficace de votre résidence. N'hésitez pas à poser des questions à votre syndic, à participer aux assemblées générales, et à vous impliquer dans la vie de votre copropriété pour garantir son succès à long terme.



LOCATION

Nouvelles conditions d'éligibilité au **Prêt à Taux Zéro (PTZ)**

Le PTZ offre la possibilité de financer une part de l'achat de votre résidence principale sans engendrer de frais d'intérêts ou de dossier. Toutefois, son attribution est soumise à des critères de revenus, révisés au 1er avril dernier.

Les ressources considérées correspondent au revenu fiscal de référence de l'année N-2 des personnes destinées à occuper le logement (par exemple, pour l'année 2024, le revenu fiscal de référence de 2022 est pris en compte). Ces ressources varient également selon la localisation géographique.

Ainsi, le plafond annuel ne doit pas dépasser pour une personne seule est de 49 000 € en zone A, de 34 500 € en zone B1, de 31 500 € en zone B2 et de 28 500 € en zone C. Ces montants sont ajustés en fonction du nombre de personnes composant le foyer.

Le PTZ peut être utilisé pour l'achat ou la construction d'un logement neuf dans un immeuble collectif situé dans une zone tendue (zone A, A bis ou B1). En revanche, il n'est plus possible d'utiliser le PTZ pour l'acquisition d'une maison individuelle dans une zone tendue, mais cette option reste valable pour le reste du territoire. De plus, le PTZ peut être employé pour l'achat d'un logement ancien dans une zone détendue (commune appartenant à la zone B2 ou C), à condition que des rénovations soient envisagées. Ces travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération immobilière.

Dans toutes les zones, il est envisageable de souscrire à un PTZ pour l'achat d'un logement neuf dans le cadre d'une location-accession, d'un bail réel solidaire ou d'un contrat d'accession à la propriété avec taux réduit de TVA. De même, le PTZ peut être utilisé pour l'acquisition du logement social dont vous êtes locataire, ou pour transformer un local existant non initialement destiné à cet usage en logement.

Il est important de noter que le PTZ ne couvre pas la totalité de l'achat immobilier, nécessitant donc le recours à plusieurs prêts. Par ailleurs, pour être éligible au PTZ, il est nécessaire de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt, sauf exceptions.



CONTACT GESTIONNAIRE **COPROPRIETE**

Mme Vanessa BLEY
Tel. : 07.62.55 96 65 / 01 85 41 14 01
Mail : vbley@cabinet-limmobiliere.fr