

La Newsletter mensuelle

n° 31 - Octobre 2023

LE MOT DU PRESIDENT

La taxe foncière pèse toujours plus sur le portefeuille des propriétaires.

Une taxe foncière trop forte, si vous la cumulez avec le DPE (diagnostic de performance énergétique) et au fait que les loyers n'augmentent pas dans les mêmes proportions, cela risque de rendre les bailleurs plus frileux sur leurs choix d'investissements, alors qu'on constate une crise du logement. On l'accentuera probablement avec des dépenses de ce type.

Depuis dix ans, la taxe foncière a augmenté quatre fois plus que les indices de révision des loyers et souvent lors de mes permanences, je reçois des propriétaires qui voient poindre les difficultés. Ils ont parfois un train de vie inférieur à celui de leurs locataires et ne savent pas comment évoluer.

Ce n'est pas une bonne chose de continuer à complexifier la situation actuelle. Il faut des mesures simples, non contraignantes, compréhensibles par tous et qui reprennent l'intégralité du projet locatif des bailleurs privés. Il faut proposer également des abattements concrets au moment du financement obligatoire des économies d'énergie, avec par exemple la suppression de la taxe foncière pendant la durée de l'amortissement des travaux ou le développement des prêts à taux zéro mais en réalité c'est la révision totale du statut du bailleur privé qui serait nécessaire.



Patrice VERNIER-ESNAULT
Président UNPI 49

GESTION LOCATIVE

BAIL RENOV

Ce projet doit permettre de combattre la précarité énergétique dans les logements privés en location dont le DPE est défavorable.

L'association, issue de l'appel à programme CEE 2022, est dédiée aux propriétaires bailleurs privés.

Le programme Bail Rénov' s'articule autour de 3 axes principaux :

- Axe 1 : "Repérer les besoins des propriétaires bailleurs et locataires et leur proposer des actions ciblées d'information et de sensibilisation". L'objectif est d'informer ces parties prenantes sur les avantages et les étapes de la rénovation, ainsi que sur les aides destinées aux propriétaires bailleurs.
- Axe 2 : "Embarquer les bailleurs et locataires du parc privé dans un parcours « travaux et sobriété » en lien direct avec France Rénov". Il s'agit ici d'inciter à la réalisation de travaux de rénovation globale en proposant un accompagnement sur-mesure.
- Axe 3 : "Expérimenter des démarches innovantes pour des économies durables". L'idée est de proposer des bonnes pratiques et de créer de nouveaux programmes pour aller toujours plus loin dans la rénovation.

FISCALITE

DONATION AUX ENFANTS : ABATTEMENT FISCAL



Vous pouvez donner de l'argent, mais également des biens meubles (voiture, bijoux...), immeubles et des valeurs mobilières (actions, parts sociales...).

Chaque parent peut ainsi donner jusqu'à 100 000 € par enfant sans qu'il y ait de droits de donation à payer. Un couple peut donc transmettre à chacun de ses enfants 200 000 € en exonération de droits.

Cet abattement de 100 000 € peut s'appliquer en une seule ou en plusieurs fois tous les 15 ans.

[Plus d'informations](#)

LE DOSSIER DU MOIS : COPROPRIETE**LES DIFFERENTS TYPES D'ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE****L'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) :**

La loi du 10 Juillet 1965 organise le statut de la copropriété : l'ensemble des propriétaires est constitué en un syndicat des copropriétaires qui va se réunir obligatoirement une fois par an lors de l'assemblée générale des copropriétaires et au plus tard 6 mois après le dernier jour de l'exercice comptable de l'année précédente.

Trois grands types de décisions sont prises en assemblée générale :

- élections du syndic et du conseil syndical ,
- actes d'administration (vote des travaux, souscription des contrats,...)
- actes de disposition (acquisition ou cession d'une partie commune, etc...)

**L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) :**

Elles peuvent être organisées pour des cas exceptionnels qui ne peuvent attendre la prochaine assemblée générale pour être traités.

Exemples de cas pouvant entraîner une assemblée générale extraordinaire :

des travaux urgents à mener

un sinistre ayant endommagé les parties communes

la nécessité pour le syndic ou un copropriétaire de consulter l'ensemble des copropriétaires

L'assemblée générale extraordinaire doit respecter les mêmes règles de convocation qu'une assemblée ordinaire.

- **Assemblée générale urgente, en cas de danger imminent**

Lorsque la sécurité des personnes ou la sauvegarde de l'immeuble est en danger, le syndic peut convoquer une assemblée générale urgente pour voter les travaux nécessaires. Dans ce cas précis, il est possible de se soustraire au délai de 21 jours normalement requis pour une AG. Cela peut être par exemple pour le remplacement d'une chaudière vétuste, jugée comme dangereuse pour les habitantes et habitants de l'immeuble, ou pour remédier à des problèmes d'insalubrité qui représentent un réel risque de préjudice pour les résidents.

- **Assemblée générale supplémentaire de seconde lecture**

Parfois, l'assemblée générale ordinaire ne permet pas de réunir la majorité absolue des voix, après délibération. Si un projet n'a pas obtenu au moins le tiers des voix des copropriétaires, il est alors possible d'adopter la décision avec des conditions de majorité différentes, lors d'une seconde assemblée. Cette dernière doit être convoquée au plus tôt 8 jours après et au plus tard 3 mois après la première AG.

L'Assemblée Générale Spéciale (AGS) :

Elle est convoquée pour traiter de sujets spécifiques qui ne concernent qu'un bâtiment ou groupe de bâtiment. Ces cas sont évoqués aux articles 6-2, 27 et 35 de la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit des cas restrictifs où des questions relatives à des parties communes spéciales doivent être abordées. Par exemple, une AGS peut être organisée en vue de la réalisation de réfection d'une colonne d'eau d'un bâtiment. Les deux autres cas abordés sont la création d'un syndicat secondaire et la demande de surélévation en cas de pluralité de bâtiments. L'AGS peut, elle aussi, être convoquée à tout moment de l'année par le syndic.

REUNION UNPI 49

Vendredi 24 novembre2023
De 14h00 à 17h00

Thème :
Les actes de ventes immobilières

**Chambre des Notaires -19 rue Chevreul
49100 ANGERS**

S'inscrire

L'ESPACE ADHERENT UNPI 49

www.unpi49.org

Mot de passe
49UNPI2023

Vous pourrez y consulter des actualités, obtenir des modèles de documents, avoir accès aux archives de nos communications et bien plus encore.

