



COPROGESTIMMO

L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE DE VOTRE SYNDIC

GESTION
LOCATION
TRANSACTION

#ÉDITION 1 - JUIN 2024

SYNDIC, GESTION, LOCATION ET TRANSACTION

LES COULISSES DE L'IMMOBILIER

Votre Syndic à l'écoute de vos projets immobiliers



Votre syndic vous présente sa newsletter bimensuelle dédiée à l'Immobilier et vous informe des modifications de réglementation, des tendances et actus du marché immobilier, des informations Techniques et juridique, mise en valeur d'un collaborateur ou intervenant extérieur et enfin des offres qui sont dédiées, à vous cher(e)s copropriétaires.

INTERVIEW

**Le recouvrement de charges de copropriété
FRAPPER VITE ET FORT !**

La trésorerie, c'est le nerf de la guerre. Sans elle, une copropriété ne peut fonctionner normalement et entreprendre les travaux indispensables à la sauvegarde d'un patrimoine immobilier.

Les situations d'impayés sont profondément injustes pour les copropriétaires à jour du paiement leurs charges, qui sont bien souvent obligés de pallier à la défaillance des copropriétaires indécidés.

Ces impayés prennent également du temps, notamment pour les syndicats, qui créent des services contentieux dédiés au recouvrement des charges de copropriétés impayées.

Jusqu'à une époque très récente, les copropriétaires peu scrupuleux pouvaient se permettre d'attendre plusieurs mois ou années avant de régler leurs dettes, dans la mesure où les copropriétés doivent obtenir le bénéfice d'une décision de justice pour saisir les comptes bancaires des copropriétaires débiteurs, voire parfois, pour procéder à la mise aux enchères de leurs biens immobiliers.

Conscient de ces difficultés, le législateur vient de modifier l'article L.511-2 du code des procédures civiles d'exécution en autorisant la saisie conservatoire des comptes bancaires du copropriétaire débiteur.



Maître David TICHADOU

TA TALLIANCE AVOCATS

Le syndic peut ainsi désormais mandater un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) pour saisir les comptes bancaires du débiteur avant tout procès.

Cet effet de surprise du blocage des comptes bancaires permet de frapper vite et fort.

Dès que les fonds sont saisis, la copropriété engagera une action classique en recouvrement de charges contre le débiteur, dans le délai d'un mois qui suit la saisie de ses comptes, et une fois que le jugement est rendu, les fonds saisis sont remis au syndic.

Fini désormais le temps où le copropriétaire débiteur pouvait attendre sereinement qu'une décision de justice soit rendue pour pouvoir négocier des délais de paiement avec le commissaire de justice.

Désormais, la copropriété frappe avant d'agir en justice, en espérant une réaction immédiate du copropriétaire débiteur qui aura sans doute grand intérêt à régler sa dette pour éviter le blocage des fonds durant le temps de la procédure.

Le rapport de force change et c'est une très bonne chose.

Maître David TICHADOU, cabinet Talliance avocats, 25 Avenue Jean médecin et 57 Promenade des Anglais à NICE.

<https://www.talliance-avocats.fr/>



UN CONSEIL/UNE LOI

Une évolution majeure dans la gestion des communications électroniques en copropriété. En effet, la Loi N°2024-322 du 9 avril 2024 Art. 38 vient une nouvelle fois simplifier les communications réglementées en copropriété en supprimant le consentement des copropriétaires à recevoir leurs convocations d'AG, leurs PV d'AG et leurs mises en demeure par voie électronique.

Le syndic devra tout de même veiller à informer ses copropriétés du fait que les notifications pourront se faire par papier sur demande de leur part et faire appel à un prestataire de confiance qualifié (votre syndic confie au groupe PITNEY BOWES via AR 24 l'acheminement de ses Avis Electroniques)

Vous n'utilisez pas encore l'Avis Electronique pour vos notifications ? N'Attendez plus !! Alliez économies financières et protection de l'environnement



TRANSACTION

Transaction et financement de travaux

Demander « MaPrime Renov » avant un compromis ?

Depuis le 15 Mai 2024 et à la suite de l'arrêté ministériel publié le 22/03/2024, il est désormais possible, pour l'acquéreur d'un bien immobilier, de déposer une demande d'aide «MaPrimeRenov » sur le portail dédié (<https://www.maprimerenov.gouv.fr>) en justifiant uniquement d'un compromis de vente.

En logique, l'aide, si obtenue, ne peut/pourra être versée qu'une fois la vente finalisée.

S'agissant des conditions d'éligibilité pour bénéficier de l'aide, tenez-compte de l'évolution de la réglementation depuis le 15 Mai 2024 et des réponses ministérielles.

GESTION - LOCATION

Investissement Locatif - Denormandie Ancien

Le dispositif fiscal appelé « Denormandie Ancien » qui permet une réduction d'impôt sur le revenu (IR) pour l'acquisition dans l'ancien d'un logement destiné à être loué et qui fait (ou a fait) l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25% du coût total de l'opération et qui devait prendre fin le 31/12/2023 a été prolongé par la Loi dite « Habitat dégradé » du 09/04/2024 jusqu'au 31/12/2027 ;

De plus, le dispositif est désormais étendu à tout le territoire mais ATTENTION : les travaux entrepris et permettant de bénéficier de l'avantage fiscal restent conditionner au respect du niveau de performance énergétique globale à savoir aboutir à un classement E du logement.



COPROPRIETE

Financement de travaux par emprunt collectif en copropriété

La loi 2024-322 du 09 Avril 2024, dite loi « habitat dégradé » comprend de nombreux textes visant à faciliter la souscription d'emprunts bancaires pour financer notamment des travaux d'économies d'énergie en incluant un nouveau dispositif légal d'emprunt collectif appelé prêt à « adhésion automatique »

L'emprunt pourra être voté à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux et tout copropriétaire sera « réputé avoir accepté ». Un copropriétaire pourra refuser d'y participer mais à la double condition de notifier son refus au syndic sous deux mois à compter de la notification du PV d'AG et de verser la totalité de sa quote-part du prix des travaux dans un délai de 6 mois à compter de ladite notification.

Il est précisé que des textes réglementaires sont nécessaires pour finaliser ce nouveau dispositif et précisant les règles applicables (durée de l'emprunt, types de travaux,)

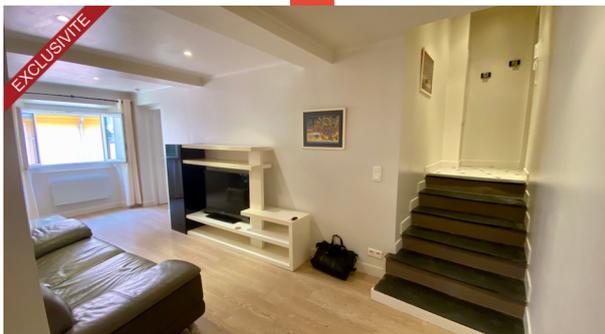


VOUS AVEZ UN PROJET IMMOBILIER ?

vous souhaitez

VENDRE

LOUER



CHARMANT 2 pièces - Vieux Nice

Beau 2P de 42.m², en 4^{ème} étage.

En parfait état, très lumineux.

RARE ! Immeuble rénové en totalité en 2010.

Ce bien bénéficie d'un emplacement de premier ordre, parfait pour une résidence principale ou secondaire.

[VOIR PLUS](#)



GAMBETTA / PASSY – 17 rue Frédéric Passy

Dans une Résidence de Standing Sécurisée magnifique 3 pièces MEUBLE au 1^{er} étage comprenant une grande entrée avec penderie, une pièce à vivre avec cuisine entièrement aménagée et équipée, 2 belles chambres avec penderie, une salle d'eau avec machine à laver et sèche-linge, et un WC séparé.

Une cave complète ce bien.

COUP DE CŒUR ASSURE !!

Eau froide, eau chaude, et chauffage collectif

1350 EUROS CHARGES COMPRISES



QUI CONNAIT VOTRE IMMEUBLE AUSSI BIEN QUE VOTRE SYNDIC ?

ON S'OCCUPE DE TOUT !

profitez des avantages offerts par le « **PACK FIDELITÉ** »
(jusqu'à 2 000€ d'économie) réservé uniquement à

NOS CLIENTS PROPRIÉTAIRES

**N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER AFIN D'ÉCHANGER
SUR VOS PROJETS IMMOBILIERS**

Service Transaction

Frédéric MATOIS

fmatois@coprogestimmo.fr
06 51 70 45 47

Service Gestion-Location

Aurélié LALUS

gestion@coprogestimmo.fr
06 66 41 06 13



Votre Syndic à l'écoute de vos projets immobiliers



**SAS COPROGESTIMMO – GESTION – LOCATION –
TRANSACTION** 3, Rue Caïs de Pierlas – 06300, NICE
Tél : 04.93.79.20.50. coprogestimmo.fr
**L'ENTITE DEDIEE AUX PROJETS IMMOBILIERS DE NOS CLIENTS
COPROPRIETAIRES**

