

## EN BREF

La loi en faveur du Travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (TEPA) du 21 août 2007, plus connue sous le terme de « paquet fiscal », est entrée en application pour la plupart des mesures le 1<sup>er</sup> septembre. Rappel :

- Les **intérêts d'emprunt** immobilier pour l'habitation principale ouvrent droit à un crédit d'impôt pendant les 5 années qui suivent l'achat. L'avantage fiscal est de 20% du montant des intérêts payés dans la limite de 3 750 € pour les célibataires et 7 500 € pour les personnes mariées, augmentés de 500 € par personne à charge. Le conseil constitutionnel a censuré l'application de ce dispositif aux prêts déjà contractés.
- Les **droits de succession** pour le conjoint survivant, marié ou lié par un PACS, sont supprimés. Cette mesure est étendue aux frères et sœurs de plus de 50 ans ou s'ils sont infirmes et s'ils vivent depuis plus de 5 ans avec le défunt.
- L'abattement sur les **droits de succession et de donation** aux enfants passe de 50 000 € à 150 000 € tous les 6 ans.
- Les **donations entre partenaires d'un PACS** sont alignées sur le régime des donations entre époux et bénéficient d'un abattement de 76 000 € et d'un barème de taxation allégé.
- Soumis à condition, le dispositif d'exonération des **dons familiaux** de sommes d'argent, qui n'excèdent pas 30 000 €, est maintenu à titre permanent.
- Le **bouclier fiscal** sera ramené à 50% des revenus à partir de 2008.
- Dans le calcul de l'**ISF**, l'abattement sur la résidence principale passe de 20% à 30%.

cachet de l'office

## COPROPRIÉTÉ : VOS DROITS ET OBLIGATIONS

### *Qu'est-ce que le régime de la copropriété ?*

Le régime juridique de copropriété permet le partage de la propriété d'un immeuble collectif entre plusieurs personnes, appelées copropriétaires, et fixe les règles de fonctionnement de cette petite collectivité afin qu'elle vive en bonne harmonie. Un immeuble en copropriété est toujours soumis à un règlement de copropriété qui s'impose à tous les copropriétaires et à leurs locataires. Quelque soit le bien en copropriété, il comporte toujours deux éléments juridiquement inséparables : des parties privatives (les pièces du logement par exemple) et une quote-part exprimée en tantièmes des parties communes (les ascenseurs, la chaufferie...). Ces deux éléments forment un lot indivisible.

### *À quoi sert un règlement de copropriété ?*

La loi fixe des règles obligatoires pour l'utilisation et la gestion des immeubles soumis au régime juridique de la copropriété. Ces règles sont rassemblées dans le règlement de copropriété qui contient des informations à la fois sur la destination de l'immeuble et des parties privatives (leur usage prévu). Même s'il existe des ressemblances entre les règlements de copropriété, vous devez être attentif aux particularités éventuelles du vôtre. Il contient les éventuelles restrictions d'usage de vos lots et vous protège ainsi contre les abus des autres copropriétaires. En cas de doute, renseignez-vous auprès du syndic, du propriétaire si vous êtes locataire ou de votre notaire.

### *Comment fonctionne une copropriété ?*

La collectivité formée par l'ensemble des copropriétaires s'appelle le syndicat des copropriétaires. Ce syndicat a la même capacité juridique qu'une société. Il se réunit chaque

année sous forme d'assemblée générale. L'assemblée générale prend les décisions importantes pour l'année à venir (élection du syndic, vote des travaux exceptionnels...) et fixe le budget de fonctionnement, c'est-à-dire le montant de la provision trimestrielle de charges à payer par chacun. Selon la nature des décisions à prendre, la loi fixe à l'assemblée générale des règles de majorité variées et impose même l'unanimité pour les décisions les plus graves. Pour exécuter ses décisions, le syndicat de copropriétaires est doté par la loi de deux organes : le syndic (professionnel ou bénévole) et un conseil syndical (composé de copropriétaires volontaires) chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

### *Quand et comment faut-il modifier le règlement de copropriété ?*

Le syndicat des copropriétaires est habilité à faire respecter et à modifier le règlement de copropriété, soit lorsque la loi change, soit lorsqu'un copropriétaire le demande. Souvenez-vous qu'en principe il n'y a qu'une AG par an et que vous ne pouvez faire certains travaux qu'après y avoir été autorisé par elle ! Dans certains cas (division d'un lot par exemple), l'intervention d'un géomètre-expert sera nécessaire et un acte notarié modifiant le règlement de copropriété devra être rédigé. Au cœur du droit de l'immobilier, les notaires consacrent leur prochain congrès national - qui se tiendra à LYON, du 23 au 26 septembre 2007 - à la division des immeubles, bâtis et non bâtis, et une partie importante de ce congrès sera consacrée à la copropriété. Retrouvez en ligne les conseils des notaires sur : <http://www.notaires.fr>.