

## Brèves UNPI 76

### REUNIONS D'INFORMATION

#### . Le jeudi 5 avril 2018 à 17h30 : La loi de finances 2018

- ⇒ Impôt sur le revenu, CSG, revenus fonciers, flat tax, impôt sur la fortune immobilière, régime microentreprise (meublés)...

#### . Le jeudi 17 mai 2018 à 17h00 : Aides au logement et à l'habitat

- ⇒ Présentation détaillée et ciblée sur les aides à la rénovation

Inscriptions obligatoire auprès de notre secrétariat au 02.35.70.01.58  
ou par mail « unpi76@orange.fr »

### LOCATION : Le nouvel état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)

Le formulaire de l'état des risques naturels et technologiques (ERNMT) devient, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, « **l'état des servitudes risques et d'information sur les sols (ERSIS)** ».

Il intègre désormais la **pollution des sols** : « *le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) : oui/non* ».

De nouvelles informations sont également demandées dans la partie dédiée aux «Plans de prévention des risques technologiques».

Comme pour l'ERNMT, l'**ERSIS est obligatoire pour la vente ou la location** d'un bien immobilier.

**La durée de validité est de 6 mois.**

Vous souhaitez *télécharger* puis *remplir* vous-même votre formulaire *ERSIS* :

- ⇒ **Le formulaire à télécharger** : <http://www.georisques.gouv.fr/etat-des-risques-naturels-miniers-et-technologiques>
- ⇒ **Les renseignements sur le plan de prévention** : <http://www.seine-maritime.gouv.fr/Publications/Information-des-acquereurs-et-locataires-sur-les-risques-majeurs/Recherche-par-commune>
- ⇒ **Les renseignements sur la pollution des sols** : <http://www.georisques.gouv.fr/>



## COPROPRIETE : Les réserves à mentionner dans le procès-verbal

**Les réserves** des copropriétaires opposants sur la régularité des décisions qui doivent figurer dans le procès-verbal sont celles **émises au cours de l'assemblée générales**.

Il ne peut s'agir de celles formulées dans une note adressée au syndic.

Un copropriétaire a été débouté de sa demande visant à obtenir l'annexion au procès-verbal d'assemblée générale d'une note qu'il avait fait parvenir au syndic faisant état de doléances et de contestations de l'ordre du jour.

⇒ Cassation 3<sup>e</sup> civ. 23/11/2017, n° 16-25.125, n°1175P+B

## IMPOT SUR LE REVENU 2018 SUR LES REVENUS 2017 : Calculez-le en ligne

Vous voulez savoir combien vous allez payer d'impôt sur le revenu cette année ?

Vous pouvez calculer en ligne le montant de votre impôt 2018 à payer sur vos revenus 2017 avec le simulateur proposé par la Direction générale des finances publique.

[https://www3.impots.gouv.fr/simulateur/calcul\\_impot/2018/index.htm](https://www3.impots.gouv.fr/simulateur/calcul_impot/2018/index.htm)

## LOCATION : Des encombrants dans les parties communes

Personne ne peut toucher aux objets qui embarrassent les parties communes d'un immeuble sans avoir mis en demeure le responsable et obtenu du juge l'autorisation d'agir soit même.

Les juges de la Cour de cassation l'on rappelé dans une affaire opposant un bailleur à son locataire : « le bailleur ne peut se substituer à un habitant dans l'exécution des obligations contractuelles lui incombant ».

Le locataire peut demander une indemnisation des objets débarrassés.

⇒ Cassation civ. 3<sup>e</sup> du 07/12/17, n° 16-231.95016-21



**ELECTRICITE & GAZ : un comparateur en ligne pour mieux vous informer sur les offres tarifaires des différents fournisseurs.**

Vous souhaitez changer de fournisseur d'électricité et de gaz ?

À l'occasion d'une campagne d'information menée par le médiateur national de l'énergie et l'Institut national de la consommation (INC), il est rappelé au consommateur qu'il peut choisir parmi plus d'une vingtaine de fournisseurs.

Pour mieux connaître l'offre qui vous conviendrait le mieux, il existe un comparateur en ligne proposé par le médiateur de l'énergie :

⇒ <http://comparateur-offres.energie-info.fr/comparateur-offres-electricite-gaz-naturel/criteria.action?profil=particulier>

**ACTION LOGEMENT : <https://www.visale.fr>**



**VISALE,  
LA GARANTIE  
GRATUITE  
POUR SÉCURISER  
VOS LOYERS !**

**CONNECTEZ-VOUS SUR  
[www.visale.fr](http://www.visale.fr)**

**Propriétaire privé**

**CAUTION : la validité de l'engagement**

Se porter caution consiste à payer les dettes d'une personne en cas de défaillance de cette dernière.

**Le cautionnement** doit être fixé pour **une durée illimitée** ou une **durée déterminée précise** qui doit être fixée.

La caution doit connaître, au moment de son engagement, la date limite de celui-ci.

***A défaut, le tribunal pourra déclarer la nullité de l'engagement.***

⇒ Cass. Ch comm, 12/12/17, n° 15-24294

## CALENDRIER DU PRELEMENT A LA SOURCE

### LES GRANDES ÉTAPES POUR LES CONTRIBUABLES SALARIÉS OU RETRAITÉS



#### PRINTEMPS

Déclaration de revenus 2017 : Si je déclare en ligne, je dispose de mon taux de prélèvement et je peux opter pour un taux individualisé (différencié au sein de mon couple) ou non personnalisé.

#### ÉTÉ

Mise à disposition de l'avis d'impôt 2017 avec mon taux de prélèvement. Si j'ai déposé une déclaration de revenus papier, je peux opter pour un taux individualisé ou non personnalisé à compter de mi-juillet.

#### AUTOMNE-HIVER

L'administration fiscale envoie mon taux à mon employeur. Pour mon information, ce taux et le montant du prélèvement peuvent être affichés dès le mois de septembre sur mon bulletin de salaire.



#### JANVIER

Application du Prélèvement à la source. Le montant d'impôt est déduit automatiquement et indiqué clairement sur ma fiche de paie.

#### AVRIL-JUIN

Déclaration de revenus 2018 : Je dispose de mon nouveau taux de prélèvement, applicable en septembre.

#### AOÛT-SEPTEMBRE

L'administration fiscale envoie mon nouveau taux à mon employeur/ma caisse de retraite.



À TOUT MOMENT SI MA SITUATION CHANGE  
(EXEMPLE : VARIATION DE REVENUS)



- 1 Je peux simuler mon nouveau montant d'impôt en ligne sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)
- 2 Sous certaines conditions, je peux demander à modifier mon taux de prélèvement.
- 3 Mon nouveau taux est pris en compte sur ma fiche de paie suivante.

## COPROPRIETE : Modification de la répartition des charges

Dès lors que le règlement de copropriété contient **une méthode de répartition des charges** de chauffage particulière pour les locaux commerciaux et professionnels, **même inapplicable**, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité.

**Modification de la répartition des charges : l'unanimité est requise.**

⇒ Cass. 3<sup>e</sup> civ n° 15-24.794



**CONFERENCE GRATUITE : inscription obligatoire [ICI](#)  
Consulter l'invitation en ligne [ICI](#)**



INVITATION

## Les débats de **L'ÉCOLOGIE**

sur le thème de

# Il est plus économique de produire de façon écologique

Emmanuel DRUON, entrepreneur <sup>(1)</sup>, auteur du livre  
L'ÉCOLOGIE <sup>(2)</sup>, partagera son expérience de transformation  
d'une PME de 122 salariés

**Jeudi 22 mars 2018**

**Auditorium du Musée des Beaux Arts de Rouen**

18h accueil - 18H30 début de la Conférence - 20H cocktail

Dans la dynamique de la COP 21 du territoire de la Métropole Rouen-Normandie, en partenariat avec le Club ELAN (Entrepreneurs leaders pour l'Avenir de la Normandie) et le CJD Rouen (Centre des jeunes Dirigeants), le WWF-France vous invite à cette rencontre.

La communication d'Emmanuel Druon sera suivie d'un temps d'échange avec les participants et de contributions du WWF-France et de la Métropole Rouen Normandie.



## **LES ANIMAUX DE COMPAGNIE : Troubles de voisinage**

La libre détention d'un animal familier : **On ne peut interdire la détention d'un animal familier dans un local d'habitation (sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme).**

Un règlement de copropriété ne peut donc contenir aucune restriction quant à la détention d'un animal familier, toute clause contraire étant expressément réputée non-écrite.

**Les troubles de voisinage** : La liberté d'avoir un animal de compagnie trouve ses limites dans le comportement de celui-ci. C'est le cas lorsque l'animal en question est à l'origine de bruits ou d'odeurs...

Le propriétaire de l'animal pourra alors voir sa responsabilité engagée. Il lui appartiendra de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser les troubles. Un chien aboyant à longueur de journée peut engager la responsabilité de son maître. A lui de prendre les mesures qui s'imposent.

**Un bailleur ou un propriétaire peut saisir le maire en cas de dangerosité d'un chien résident dans un des logements dont il propriétaire (art. L.211-16 du Code rural et de la pêche maritime).**

**Laisse et muselière dans les parties communes** : Le stationnement dans les parties communes des chiens de 1<sup>ère</sup> catégorie est formellement interdit. Lors des promenades, y compris dans les parties communes, les chiens de 1<sup>ère</sup> et de la 2<sup>ème</sup> catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

Pour les autres chiens, rien n'est spécifié de sorte qu'un règlement de copropriété peut tout à faire prescrire des mesures visant à leur interdire l'accès de certaines parties communes (espaces verts ou aires de jeux...) et imposer la tenue en laisse ainsi que la muselière.

Même en l'absence d'un règlement de copropriété, il n'est pas possible de laisser son chien en liberté. Il est expressément interdit de laisser divaguer les animaux domestiques (Art.L.211-19-1 et L.211-23 du Code rural et de la pêche maritime).



## IMPOTS : Paiement dématérialisé de l'impôt

➤ **En 2018, le paiement par prélèvement automatique ou en ligne devient obligatoire pour tout avis d'impôt supérieur à 1000 euros :**

- taxe habitation, taxe foncière, impôt sur le revenu, acompte provisionnel...

Le seuil de paiement obligatoire sera abaissé à 300 euros en 2019.

Vous ne pouvez utiliser ni chèque, ni TIP SEPA pour régler ces impôts. Vous ne pouvez pas non plus effectuer de virement qui n'est pas considéré comme un mode de paiement dématérialisé de l'impôt.

➤ **3 solutions pour le paiement :**

- **Le paiement par prélèvement à l'échéance,**
- **Le paiement par prélèvement mensuel.**

Chaque contribuable dispose d'un espace Particulier sur le site <https://www.impots.gouv.fr/portail> depuis lequel il peut effectuer l'essentiel des démarches fiscales courante en vous connectant à votre espace Particuliers.

## IMPOTS : Déclaration en ligne obligatoire

➤ **Si le revenu fiscal de référence de votre foyer fiscal de 2016 est supérieur à 15.000 €, vous devez obligatoirement déclarer vos revenus de 2017 en ligne cette année, depuis votre espace Particulier.**

Vous ne pouvez plus remplir de déclaration au format papier, **sauf si votre logement n'est pas relié à internet** ou **s'il l'est mais que vous n'êtes pas capable de vous servir du service de la déclaration en ligne** (cette dernière exception vise surtout les personnes âgées, invalides, dépendantes ou handicapées).

Les foyers dont le revenu fiscal de référence de 2016 ne dépasse pas 15.000 € peuvent continuer de remplir une déclaration « papier » cette année, que leur logement soit ou non relié à internet.

## RESEAUX SOCIAUX : Retrouvez l'UNPI sur les réseaux sociaux



[https://twitter.com/unpi\\_fr](https://twitter.com/unpi_fr)



<https://www.facebook.com/unpinationale/>



<https://fr.linkedin.com/company/10268469/>



PASSAGE  
OBLIGATOIRE