

Avocats associés
Thibault BRAVARD
Matthieu GIBOIRE
Alban SEVERAC

Avocats
Anne-Charlotte DERO
Teddy DORIER
Emilie FOGERON

Juristes
Sandrine FRILLICI
Elodie JOSA
Laetitia KATROUCI
Nathalie LETARD-EMMEL
Arnaud LUONG
Justine MAJAN

ASL MAISON MARGAROT
Madame, Monsieur le Président
1 rue de l'Herboux
30420 CALVISSON

Lyon, le 10 septembre 2020

Nos Réf. : ***ASL MAISON MARGAROT – Réhabilitation complète d'un immeuble d'habitation sis 1 rue de l'Herboux à CALVISSON (30420) - Validation fiscale et secrétariat juridique de l'ASL***

Objet : lettre de mission détaillée

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je fais suite à votre demande d'assistance relative aux aspects fiscaux de la réhabilitation complète d'un immeuble comprenant à terme 4 logements et 2 locaux d'activités sis à CALVISSON (30420), 1 rue de l'Herboux.

Vous m'avez sollicité pour assurer la validation fiscale de ce projet de réhabilitation, et pour mission de respecter les dispositions d'urbanisme et fiscales relatives au dispositif fiscal « MONUMENT HISTORIQUE »

Préalablement à la présentation du contenu de ma mission, je vous confirme que, sous réserve du respect d'un certain nombre de règles et de procédures dont les éléments ci-après ont pour but de s'assurer, le projet que vous m'avez présenté est éligible au bénéfice du régime fiscal « Loi MONUMENT HISTORIQUE ».

En effet, font l'objet d'un arrêté de classement au titre des monuments historiques en date du 19 septembre 2011, les éléments suivants : les façades et toitures avec la cage d'escalier en totalité ainsi que le sol de la cour jardin avec la clôture du 19^{ème} siècle.

RESPONSABILITE DU CABINET D'AVOCATS EN CHARGE DE LA VALIDATION FISCALE :

Nous assurons aux adhérents de l'ASL le bénéfice de l'avantage fiscal recherché.

Le cabinet d'avocats en charge de la validation fiscale (ci-après désigné « Le cabinet ») est pleinement responsable à l'égard du maître de l'ouvrage (l'association syndicale libre) de tout ce qui fait partie de sa mission, telle qu'évoquée ci-après, à condition que le maître de l'ouvrage se soit soumis au contrôle et à la validation préalable de chaque étape, engagement, signature, etc.... du cabinet et ait permis à ce dernier d'exercer sa mission. Etant précisé que l'assistance juridique et fiscale au Maître d'Ouvrage n'est tenue que d'une obligation de moyens.

La mission que nous vous proposons comprend les points suivants :

1 - Aspects fiscaux de l'opération de réhabilitation

L'économie de l'opération de réhabilitation préjuge du respect de dispositions fiscales relatives à la nature des travaux tant au regard de l'impôt sur le revenu qu'au regard de la TVA.

1°- Contrôle et validation de toutes les étapes du projet du maître de l'ouvrage au regard des dispositions fiscales du régime de faveur ;

2°- Mise à disposition des membres de l'association syndicale libre des documents et informations nécessaires à leurs déclarations fiscales, cette assistance est fondée sur les éléments portés à notre connaissance ; notre cabinet n'étant pas responsable des investissements non suivis par nos soins ;

3°- Assistance en cas de demande d'informations de l'Administration fiscale jusqu'à la procédure précontentieuse devant l'Administration fiscale (le contentieux devant les juridictions n'est pas compris dans la présente mission).

Notre cabinet se chargera de répondre à toute demande de renseignements que l'Administration fiscale pourrait formuler concernant la déductibilité des travaux réalisés dans l'immeuble sis 1 rue de l'Herboux à CALVISSON (30420) des revenus fonciers des adhérents.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il est dans l'intérêt de tous que notre cabinet, qui a une connaissance globale de l'opération de réhabilitation, soit chargé de cette mission, dès réception d'une demande de renseignements adressée par l'Administration fiscale, afin de lui apporter une réponse unique et cohérente.

Il incombera à chaque propriétaire de nous transmettre ces éventuelles demandes dès réception. A défaut d'une réponse fournie directement par notre cabinet, notre responsabilité civile professionnelle pourrait ne pas pouvoir être engagée en cas de redressement fiscal ultérieur.

4°- Rédaction d'une consultation dans laquelle nous nous engagerons sur la déductibilité fiscale, au regard de l'article 31 du Code général des impôts, des dépenses engagées par l'ASL, pour la détermination du revenu foncier de ses adhérents, s'agissant des logements stricto sensu.

Nous vérifierons l'éligibilité des dépenses au taux réduit de TVA sur les travaux de réhabilitation (10 % actuellement) et fournirons, le cas échéant, une attestation au Maître d'Ouvrage.

2 - Suivi des prescriptions d'urbanisme et autorisations de travaux

Compte tenu de la complexité de l'instruction administrative inhérente aux règles d'urbanisme et de protection s'attachant à l'immeuble pour obtenir les autorisations nécessaires à sa réhabilitation, la maîtrise d'œuvre juridique et fiscale apportera son expertise au maître de l'ouvrage dans les relations qu'il doit entretenir avec les autorités concernées sans se substituer pour autant à l'architecte, maître d'œuvre technique de l'opération.

Cette mission peut porter, en fonction des spécificités ou difficultés rencontrées, sur :

- le contrôle préalable au dépôt des dossiers de demandes d'autorisation de travaux ;
- le respect des servitudes d'urbanisme ;
- la réglementation sur la réalisation de places de stationnement ;
- la réglementation et dérogations accessibilité handicapés ;
- l'organisation et le contrôle de la production des pièces complémentaires qui peuvent être demandées en cours d'instruction de l'autorisation de travaux ;
- l'assistance du maître de l'ouvrage en cas d'arrêté de refus de l'autorisation administrative, de retrait, dans le cadre de recours gracieux et contentieux jusque devant les tribunaux administratifs ;
- la surveillance de l'affichage de l'autorisation administrative et la purge du recours des tiers ;
- l'organisation et le contrôle de la déclaration d'achèvement, de la conformité des travaux et de l'obtention de l'attestation de non-contestation.

3 - Secrétariat juridique de l'association syndicale libre

- Constitution de l'ASL auprès de la préfecture ;
- Organisation et tenue des assemblées générales ;
- Informations relatives à l'avancement du chantier par la transmission de lettre d'information aux membres de l'ASL établie par le contractant général ;
- Assistance du président de l'ASL dans le cadre de sa fonction ;
- Dissolution de l'ASL.

4 – Surveillance de la gestion des comptes de l'ASL

La gestion des comptes de l'ASL est dévolue au président et au teneur de compte préalablement choisi lors de l'assemblée constitutive de l'ASL.

Néanmoins, notre cabinet :

- assiste le président de l'ASL lors de l'ouverture du compte de l'association syndicale libre ;
- contrôle les appels de fonds émis par le teneur de compte ;
- veille à la bonne tenue de la comptabilité générale de l'association syndicale libre par le teneur de compte ;
- contrôle les attestations de versement des fonds ;
- contrôle la tenue des comptes individuels relatifs aux versements des appels de fonds pour chacun des membres de l'association syndicale libre ;
- contrôle la présentation des comptes, état des dépenses, état des recettes, situation de trésorerie établis par le teneur de compte ;
- assiste le président de l'association syndicale libre dans le recouvrement des appels de fonds ;
- procède à l'archivage des pièces du dossier.

5 - Mise en place d'une garantie de bonne fin ou d'une garantie de paiement des sous-traitants

Le cabinet sollicitera la mise en place d'une garantie auprès du contractant général visant à assurer la bonne fin des travaux.

6 - Contrôle des assurances et régularité fiscale du contractant général

Le cabinet s'assure que le contractant général justifie être à jour de ses assurances responsabilité civile et décennale et atteste de la régularité de sa situation fiscale, afin d'éviter que le maître de l'ouvrage ne soit inquiété à cet égard.

Etant précisé que le cabinet, dans le cadre de sa mission ne saurait être tenu responsable de la fraude ou de la défaillance du contractant général.

7 – Assurance dommages-ouvrage

Le cabinet s'assure de la mise en place par le contractant général du dossier de demande d'assurance dommage-ouvrage au nom de l'ASL.

8 - Livraison des travaux

A l'achèvement des travaux, sur invitation du contractant général, le cabinet transmettra le planning de livraison aux membres de l'ASL.

9 - Archivage

Compilation, conservation et archivage de tous les éléments de l'opération de réhabilitation.

10 - Rémunération du cabinet

La rémunération du cabinet est arrêtée à la somme de 57.500,00 € HT, soit 69.000,00 € TTC (au taux de TVA de 20 %, toute évolution de ce taux étant susceptible de modifier tout ou partie du montant TTC en cours d'opération), selon l'échéancier suivant :

- 50 % à la constitution de l'ASL,
- 40 % à la première assemblée générale d'approbation des comptes de l'ASL,
- 10% à l'achèvement des travaux de plâtrerie.

11 - Relations avec les intervenants.

Afin d'assurer sa mission, le cabinet devra travailler étroitement avec les professionnels auxquels vous avez confié d'autres missions (Entreprise générale, architecte...), ce qui interdit au cabinet d'accepter toute mission de contrôle de ces intervenants, autre que celle portant sur les aspects de sa mission, ou d'intenter toute action à leur encontre.

De même, le cabinet ne pourra accepter aucune mission du Maître de l'Ouvrage à l'encontre d'un des membres de l'association syndicale libre notamment en vue du recouvrement de sa quote-part de dépenses.

En revanche, le cabinet transmettra le dossier à tout tiers habilité (avocat ou autre).

12 - Fin de mission

Notre mission prendra fin :

- A l'égard de l'ASL : à sa dissolution ;
- A l'égard de ses adhérents : au terme du délai de reprise de l'administration fiscale.

Je vous prie de bien vouloir prendre note de cette lettre de mission et vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués et dévoués.

Thibault BRAVARD

Avocat associé

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thibault Bravard', with a stylized flourish at the end.