



# CABINET J. RAIMON

## ADMINISTRATION DE BIENS

### VENTES – LOCATIONS

[www.cabinet-raimon.com](http://www.cabinet-raimon.com)

#### Principaux indices

| Période        | IRL*   | Variation annuelle en % |
|----------------|--------|-------------------------|
| 4e trim. 2012  | 123,97 | +1,88%                  |
| 3e trim. 2012  | 123,55 | +2,69%                  |
| 2e trim. 2012  | 122,96 | +2,20%                  |
| 1er trim. 2012 | 122,37 | +2,24%                  |
| 4e trim. 2011  | 121,68 | +2,11%                  |
| 3e trim. 2011  | 120,95 | +1,90%                  |
| 2e trim. 2011  | 120,31 | +1,73%                  |
| 1er trim. 2011 | 119,69 | +1,60%                  |
| 4e trim. 2010  | 119,17 | +1,45%                  |

\* Pour la révision des loyers d'habitation

| Période        | ICC** | Variation annuelle en % |
|----------------|-------|-------------------------|
| 3e trim. 2012  | 1648  | +1,48%                  |
| 2e trim. 2012  | 1666  | +4,58%                  |
| 1er trim. 2012 | 1617  | +4,05%                  |
| 4e trim. 2011  | 1638  | +6,84%                  |
| 3e trim. 2011  | 1624  | +6,84%                  |
| 2e trim. 2011  | 1593  | +5,01%                  |
| 1er trim. 2011 | 1554  | +3,05%                  |
| 4e trim. 2010  | 1533  | +1,73%                  |

\*\* Pour la révision des loyers commerciaux

## Editorial

*Vous découvrirez en ce début d'année notre nouveau modèle de compte-rendu de gestion : plus clair, plus sobre, plus lisible, il vous fournira les informations sur le trimestre écoulé avec une présentation plus accessible. Dans une première partie, vous disposez des informations sur la « comptabilité locataires », avec le quittancement et les recettes ; dans une seconde, la « comptabilité propriétaire », avec notamment les dépenses réalisées (charges de copropriété etc.).*

*Cette nouvelle version s'accompagnera prochainement d'une autre amélioration : l'accès à distance à vos comptes de gestion. Sept jours sur sept, à n'importe quelle heure, vous pourrez ainsi consulter vos comptes sur internet, sur un serveur sécurisé, avec un identifiant et un mot de passe qui vous seront personnels.*

*Enfin, d'ici quelques semaines, les locataires profiteront également d'une nouvelle avancée, avec la mise à disposition du quittancement électronique. Ils pourront ainsi accéder également sur internet à leurs avis d'échéances en cours et passés.*

*Ces évolutions présentent l'avantage de réduire la consommation de papier et donc l'empreinte écologique de notre activité.*

*Nos cabinets sont anciens... mais cela ne nous empêche pas de mettre à votre disposition les outils les plus modernes !*

**Jean-Luc & Michaël Raimon**

#### **La clause prévoyant le remboursement par le locataire au bailleur de sa consommation personnelle d'électricité annulée !**

Dans un arrêt en date du 19 juin 2012, la Cour d'appel de Versailles a considéré que la clause d'un bail commercial prévoyant le remboursement par le preneur au bailleur de sa consommation réelle d'électricité sur la base du tarif pratiqué par EDF constitue une rétrocession d'électricité prohibée. Cette clause a donc été jugée nulle et le bailleur condamné à rembourser au locataire les sommes qu'il lui avait versées au titre de sa consommation d'électricité.

De telles clauses peuvent se rencontrer même en dehors des baux commerciaux lorsque les locaux, objet du bail, ne sont pas dotés d'un compteur permettant au locataire de souscrire lui-même un abonnement à l'électricité. C'est le cas par exemple des baux d'habitation portant sur des locaux situés dans des immeubles collectifs appartenant à un seul propriétaire. Assez souvent, le bailleur a souscrit un abonnement pour l'ensemble de l'immeuble et demande à chaque locataire de lui rembourser le coût afférent à sa consommation personnelle.

Dans le cas soumis à la Cour d'appel de Versailles, les magistrats ont fondé leur décision sur la loi du 18 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz ayant institué au profit d'EDF un monopole de la distribution d'énergie électrique en France, confirmé par la loi du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité. La cour a défini la rétrocession d'énergie comme toute fourniture d'énergie par un client à un tiers que ce soit à titre gratuit ou onéreux, constituant donc une opération de distribution privée, et a considéré une telle rétrocession d'énergie contraire au monopole de la distribution existant au profit d'EDF.

Les magistrats rappellent également que cette interdiction figure dans le modèle du cahier des charges de concession pour le service public du développement et de

**Lettre 1<sup>er</sup> trimestre 2013**



### **Fiscalité des plus-values immobilières : suite et fin**

Après un dernier rebondissement le 29 décembre dernier, la fiscalité des plus-values immobilières est enfin connue pour 2013.

Rappelons que le gouvernement avait initialement envisagé un abattement exceptionnel de 20% sur les plus-values immobilières en 2013.

Devant les besoins des finances publiques, l'idée d'une surtaxe sur ces mêmes plus-values s'est également imposée. Cette surtaxe ne devait à l'origine s'appliquer que pour 2014, permettant de combiner une mesure incitative pour 2013 et une fiscalité plus lourde en 2014 pour les vendeurs qui n'auraient pas saisi l'occasion en 2013.

Nécessité faisant loi, le gouvernement et le parlement ont finalement décidé d'appliquer les deux mesures (abattement et surtaxe) dès le 1er janvier 2013. Certains doutaient de la cohérence des deux mesures cumulées.

Les choses ont été simplifiées par le Conseil constitutionnel, qui dans sa décision n°2101-662 DC du 29 décembre 2012, a invalidé la mesure relative à l'abattement exceptionnel sur les plus-values.

**Seule la surtaxe reste donc applicable.** En bref et pour mémoire, une taxe comprise entre 2% et 6% de la plus-value, à partir d'un seuil de 50.000 euros.

l'exploitation du réseau de distribution d'électricité et de la fourniture électrique aux tarifs réglementés et qu'elle est reprise dans les conditions générales du contrat Emeraude d'EDF pour la fourniture d'énergie électrique au tarif vert.

La décision de la cour n'a toutefois pas été prise dans le seul but de protéger le monopole de distribution de l'électricité. Les juges soutiennent en effet que l'interdiction de rétrocession d'énergie n'est pas édictée au seul bénéfice d'EDF pour protéger son monopole mais également au profit des tiers aux contrats passés entre EDF et ses clients qui pourraient se voir privés par le biais d'une rétrocession d'électricité prohibée de la faculté d'avoir un accès direct à la fourniture d'énergie à un tarif librement négocié avec EDF.

Les décisions sont rares en la matière et à notre connaissance la Cour de cassation ne s'est pas prononcée. L'arrêt de la cour d'appel de Versailles doit toutefois inciter les bailleurs à la prudence et à faire le nécessaire pour doter les biens qu'ils mettent en location des éléments d'équipement permettant aux locataires de souscrire eux-mêmes des contrats de fourniture d'électricité.

(source : FNAIM)

### **Investissement locatif : le dispositif « Duflot » succède au dispositif « Scellier »**

Si le nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif permet au contribuable de diminuer le montant de son imposition, puisqu'il propose une réduction d'impôt de 18 %, il a également pour objectif de créer des logements neufs destinés à renouveler l'offre locative dans des zones tendues loués à des loyers plafonds. Il est destiné à des locataires dont les ressources sont plafonnées.

Il prend le pas sur le dispositif de réduction d'impôt Scellier et bénéficie aux contribuables domiciliés en France, qui acquièrent entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement qui respecte des normes de performances énergétiques.

S'il concerne, au même titre que son prédécesseur, les contribuables qui s'engagent à louer le logement nu à usage d'habitation principale du locataire pendant une durée minimale de neuf ans, il présente toutefois plusieurs singularités :

#### **Assiette de la réduction d'impôt**

Pour une même année d'imposition, deux logements au plus sont éligibles à la réduction d'impôt, dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé à 5 500 € et sans pouvoir dépasser la somme totale de 300 000 € par an et par contribuable.

#### **Immeuble d'au moins cinq logements : quota de logements non éligibles**

Par souci de mixité sociale, lorsqu'un immeuble neuf comporte au moins cinq logements, la personne (*a priori* le promoteur vendeur) qui commercialise les logements doit prendre l'engagement de limiter le nombre de logements éligibles au nouveau dispositif dans l'immeuble concerné. La loi indique qu'au moins 20 % des logements (pourcentage à confirmer par décret) ne pourront pas ouvrir droit à la réduction d'impôt. Le non-respect de cette disposition est passible d'une amende de 18 000 € par logement excédentaire.

#### **Plafonds de loyers et « coefficient multiplicateur »**

La particularité de ce dispositif réside dans le mode de calcul des loyers. Au même titre que les investissements locatifs précédents, la loi prévoit des plafonds de loyers par mètre carré de surface fiscale, différenciés selon les zones éligibles. Il est prévu que les plafonds de loyer puissent être réduits par le préfet de région, après avis du Comité régional de l'habitat, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux (un décret en définira les conditions d'application).