



# CABINET J. RAIMON

## ADMINISTRATION DE BIENS

### VENTES – LOCATIONS

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

#### Nos cabinets

##### CABINET J. RAIMON

96, avenue d'Italie

75013 PARIS

Tél. : 01 45 80 64 49

[gestion-raimon@cabinet-raimon.com](mailto:gestion-raimon@cabinet-raimon.com)

##### VAILLANT

30, avenue de la République

92120 MONTROUGE

Tél. : 01 42 53 41 45

[gestion-vaillant@cabinet-raimon.com](mailto:gestion-vaillant@cabinet-raimon.com)

##### VAILLANT PERNETY

24, rue Raymond Losserand

75014 PARIS

Tél. : 01 45 38 53 22

[gestion-pernety@cabinet-raimon.com](mailto:gestion-pernety@cabinet-raimon.com)

##### SANCHEZ RETI

27, av. M<sup>al</sup> de Lattre de Tassigny

94220 CHARENTON LE PONT

Tél. : 01 43 68 03 13

[gestion-sanchezreti@cabinet-raimon.com](mailto:gestion-sanchezreti@cabinet-raimon.com)

##### SOPIC

145, rue de Tolbiac

75013 PARIS

Tél. : 01 44 24 11 40

[contact-sopic@cabinet-raimon.com](mailto:contact-sopic@cabinet-raimon.com)

## Editorial

*La Chambre des notaires de Paris annonce une hausse de 17,5% des prix de l'immobilier à Paris entre décembre 2009 et décembre 2010 ! Derrière les statistiques et les moyennes, la réalité est cependant beaucoup plus contrastée.*

*Le marché a incontestablement continué de s'apprécier. Mais il serait erroné de croire que la hausse est aussi forte et aussi généralisée. Dans la plupart des cas, l'appréciation des biens est restée mesurée et raisonnable. La moyenne de 17,5% résulte dans une large mesure de ventes réalisées à des prix exagérément élevés, là où des acquéreurs prêts à déboursier n'importe quelle somme voulaient absolument se rendre propriétaires d'un bien convoité – parfois 20% ou 30% au-dessus des prix habituellement constatés.*

*Le constat est en définitive le même que lors de la crise immobilière il y a quelque temps : les statistiques ne reflètent pas la diversité des situations et poussent à croire – à tort – à une moyenne généralisée. La baisse constatée par le passé ne montrait pas le maintien – voire la légère valorisation – des biens de qualité, car la très forte dévalorisation des biens de mauvaise qualité aboutissait à une moyenne négative.*

*Comme dans bien des domaines, il faut éviter de croire aveuglément aux chiffres relayés par les médias et recourir à des professionnels, qui apportent un conseil personnalisé.*

**Jean-Luc & Michaël Raimon**

### **Révision des évaluations foncières : l'expérimentation est en marche !**

Annoncée par le président de la République en 2009, la révision des valeurs locatives cadastrales est en marche. Les valeurs locatives actuellement utilisées et servant d'assiette aux impôts dits "locaux" sont établies sur la base de règles fixées en 1970 et ne correspondent plus à l'état actuel du marché.

Cette révision commence par **les locaux professionnels** sur lesquels se concentrent actuellement le plus de difficultés de calcul. Elle fait suite à une concertation engagée en juillet 2010 avec les associations d'élus locaux.

L'article 34 de la dernière loi de finances rectificative pour 2010 organise cette révision en trois étapes :

**1. Une phase d'expérimentation qui a débuté dans cinq départements :** l'Hérault, le Pas-de-Calais, le Bas-Rhin, Paris et la Haute-Vienne. **Seuls les propriétaires de locaux professionnels de ces départements** reçoivent, depuis le 7 février 2011, une déclaration à remplir. **La date limite de dépôt est fixée au 14 mars 2011.** Un service de télé-déclaration est ouvert depuis le 14 février 2011 pour les propriétaires de plus de vingt locaux. Pour aider les contribuables à remplir ces déclarations, des informations sont disponibles sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) à la rubrique Professionnels/Révision des valeurs locatives.

**2. Une phase de généralisation de la procédure de révision :** en 2012 tous les propriétaires de locaux professionnels seront tenus de souscrire une déclaration (y

Période	IRL*	Variation annuelle en %
4e trim. 2010	119,17	+1,45%
3e trim. 2010	118,70	+1,10%
2e trim. 2010	118,26	+0,57%
1er trim. 2010	117,81	+0,09%
4 <sup>e</sup> trim. 2009	117,47	-0,06%
3 <sup>e</sup> trim. 2009	117,41	+0,32%
2 <sup>e</sup> trim. 2009	117,59	+1,31
1 <sup>er</sup> trim. 2009	117,70	+2,24
4e trim. 2008	117,54	+2,83

\* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
3 <sup>e</sup> trim. 2010	1520	+1,20%
2 <sup>e</sup> trim. 2010	1517	+1,27%
1 <sup>er</sup> trim. 2010	1508	+0,33%
4 <sup>e</sup> trim. 2009	1507	-1,05%
3 <sup>e</sup> trim. 2009	1502	-5,77%
2 <sup>e</sup> trim. 2009	1498	-4,10%
1 <sup>er</sup> trim. 2009	1503	+0,40%

\*\* Pour la révision des loyers commerciaux

compris ceux l'ayant déjà souscrite en 2011 au titre de la première phase).

N.B. : pour ces deux phases, le défaut ou le retard de déclaration est puni d'une amende de 150 € ; chaque omission ou inexactitude d'une amende de 15 € (minimum de 60 € et maximum de 150 €).

**3. Une phase d'intégration des résultats de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels dans les bases** : les résultats de la révision seront pris en compte pour établir les bases d'imposition de l'année 2014. Ils serviront aux avis d'imposition de taxes foncières à partir de la même année, et à partir de 2016 aux avis d'imposition au titre de la contribution foncière des entreprises.

A partir de 2015, et chaque année, les tarifs de chaque catégorie de local dans chaque secteur d'évaluation seront mis à jour par l'administration fiscale à partir de l'évolution des loyers constatés dans les déclarations.

(source : FNAIM)

### **Le locataire peut-il demander un délai de paiement lors de l'audience aux fins de constatation de la clause résolutoire ?**

Dans le cadre d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 comportant une clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer ou des charges, le fait que le locataire n'ait pas payé les sommes dont il est redevable deux mois après un commandement demeuré infructueux n'emporte pas nécessairement la résiliation de plein droit du contrat.

En effet, l'article 24 alinéa 3 laisse au juge la possibilité, même d'office, d'accorder des délais de paiement au locataire en situation de régler sa dette locative dans les conditions prévues aux articles 1244-1 alinéa 1er et 1244-2 du Code civil. Les effets de la clause résolutoire se trouvent ainsi suspendus.

Dans son ancienne rédaction, l'article 24 alinéa 2 de la loi imposait au locataire de saisir le juge d'une demande de délai de paiement avant l'expiration du délai de deux mois suivant le commandement de payer. Cette disposition a été supprimée depuis la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998.

Dans la mesure où aucun délai n'était plus imposé au preneur, la Cour de cassation a jugé que **le locataire pouvait former une demande de délais de paiement le jour même de l'audience aux fins de constat de la clause résolutoire**, solution réaffirmée dans un arrêt récent.

L'octroi de délais est néanmoins soumis à la démonstration par le locataire qu'il est « *en situation de régler sa dette locative* », ce qui n'est pas le cas par exemple du locataire de mauvaise foi qui n'a fait aucun effort pour apurer sa dette, du locataire dont l'arriéré de loyer dépasse les capacités de remboursement ou encore du locataire incarcéré qui se trouve dans l'impossibilité matérielle de régler sa dette. Le juge est également amené à prendre en compte la situation du créancier dont les loyers peuvent constituer les moyens d'existence essentiels.

Dans tous les cas, les délais accordés ne pourront excéder deux années (art. 1244-1 alinéa 1er du Code civil).

Enfin, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précise en son alinéa 4 que si le locataire s'acquitte de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué, en conséquence de quoi le bail poursuit son cours. En revanche, dans le cas contraire, la clause résolutoire reprend son plein effet. Le bailleur devra alors saisir le juge une nouvelle fois aux fins de constatation de la clause résolutoire.

(source : FNAIM)