



CABINET J. RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS

VENTES – LOCATIONS

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

VAILLANT

30, avenue de la République

92120 MONTROUGE

Tél. : 01 42 53 41 45

gestion-vaillant@cabinet-raimon.com

VAILLANT PERNETY

24, rue Raymond Losserand

75014 PARIS

Tél. : 01 45 38 53 22

gestion-pernety@cabinet-raimon.com

SANCHEZ RETI

27, av. M^{al} de Lattre de Tassigny

94220 CHARENTON LE PONT

Tél. : 01 43 68 03 13

gestion-sanchezreti@cabinet-raimon.com

SOPIC

145, rue de Tolbiac

75013 PARIS

Tél. : 01 44 24 11 40

contact-sopic@cabinet-raimon.com

Editorial

Sans aucune consultation avec les professionnels, la Loi Boutin du 25 mars 2009 est venue subrepticement modifier le régime applicable aux nouveaux baux d'habitation.

Le législateur a notamment interdit le cumul entre cautionnement et assurance Garantie des Loyers Impayés. Nous avons donc trouvé des solutions avec l'assureur de la Caisse de garantie de la FNAIM pour maintenir la meilleure protection possible.

La nouvelle loi impose désormais la mention de la surface habitable dans le bail. Afin d'éviter toute contestation ultérieure en cas de mention erronée, il est souhaitable de disposer d'une attestation de surface. Nous avons négocié des tarifs préférentiels avec des diagnostiqueurs afin de réduire le coût de ce diagnostic supplémentaire.

Enfin et parmi de nombreuses autres dispositions, les délais éventuellement accordés par le juge au locataire en cas d'expulsion ont été ramenés de 3 ans à 1 an. Espérons que cela permettra de sortir plus rapidement des situations de blocage auxquelles les bailleurs sont parfois confrontés.

Nous continuons à surveiller les évolutions législatives et réglementaires et à trouver des solutions pour votre patrimoine immobilier.

Jean-Luc RAIMON

DISPOSITIF SCELLIER

Appelé à remplacer les dispositifs Robien et Borloo, le dispositif Scellier est entré en vigueur le 1er janvier 2009. Il offre aux acquéreurs d'un logement neuf destiné à la location non meublée une réduction fiscale – contre un amortissement fiscal pour ses deux prédécesseurs - étalée sur une durée de neuf ans. La réduction est calculée sur la base du prix du logement, pour sa fraction inférieure à 300 000 euros, égale à 25 % pour les logements acquis en 2009 et 2010, 20 % en 2011 et 2012.

Ainsi, les contribuables qui acquièrent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans.

En 2009, l'investisseur a donc le choix d'opter pour le dispositif SCELLIER-CARREZ (réduction d'impôt) ou pour les dispositifs ROBIEN ou BORLOO (amortissement du bien).

Lorsque pour une année, la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes.

Période	IRL*	Variation annuelle en %
4e trim. 2008	117,54	+2,83
3e trim. 2008	117,03	+2,95
2e trim. 2008	116,07	+2,38
1er trim. 2008	115,12	+1,81
4e trim. 2007	114,30	+1,36
3e trim. 2007	113,68	+1,11
2e trim. 2007	113,37	+1,24
1er trim. 2007	113,07	+1,44

** Pour la révision des loyers d'habitation*

Période	ICC**	Variation annuelle en %
4e trim. 2008	1524	+3,32
3e trim. 2008	1594	+10,46
2e trim. 2008	1562	+8,85
1er trim. 2008	1497	+8,09
4e trim. 2007	1474	+4,84
3e trim. 2007	1443	+4,49
2e trim. 2007	1435	+5,05
1er trim. 2007	1385	+1,69

*** Pour la révision des loyers commerciaux*

INDICES APPLICABLES A LA REVISION DES LOYERS COMMERCIAUX

Après une hausse extrêmement forte de l'indice du coût de la construction (ICC) au cours des derniers trimestres (+10,46% en un an au 3ème trimestre 2008), l'indice marque le pas au dernier trimestre 2008, en baissant pour ramener l'évolution annuelle à 3,32%. Cette évolution est plus raisonnable, notamment dans le contexte actuel. De nombreux bailleurs avaient d'ailleurs consenti à modérer l'indexation des loyers afin d'éviter une hausse trop marquée.

Une réponse ministérielle du 10 mars 2009 a par ailleurs confirmé le caractère simplement optionnel du recours à l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) pour la révision des loyers commerciaux. Dans cette réponse, le ministère interrogé indique en effet : « Ce nouvel indice ne pourra, effectivement, remplacer l'indice actuel que si les deux parties, bailleur et locataire commerçant, en sont d'accord ».

LE CONGE REGULIEREMENT DELIVRE MET FIN A L'OBLIGATION DE PAYER LE LOYER

Par un arrêt du 4 février 2009, la Cour de cassation a jugé que le congé régulièrement délivré met fin au bail et à l'obligation de payer le loyer, à partir de la date d'effet du congé.

En l'espèce, la locataire d'un logement avait donné congé et remis les clés à un huissier. Le bailleur considérait que la locataire était tenue de payer les loyers jusqu'à la restitution effective des lieux matérialisée par la remise des clés au bailleur – et non pas à l'huissier, qui s'était borné en l'espèce à informer le bailleur de ce qu'elles étaient à sa disposition.

La locataire a assigné le bailleur pour obtenir restitution de son dépôt de garantie. Le bailleur a demandé le paiement de loyers et obtenu gain de cause. Le juge de proximité, suivi dans son analyse par la Cour de cassation, a débouté le bailleur de sa demande reconventionnelle en paiement de loyers, en considérant qu'il appartenait au bailleur de venir chercher les clés chez l'huissier.

CLAUSE IMPOSANT LE CHOIX D'UN FOURNISSEUR D'ENERGIE

Le choix d'un fournisseur d'énergie par un locataire n'est pas anodin pour le bailleur, compte tenu de l'impossibilité de revenir au tarif réglementé. Il est donc tentant d'insérer au bail une clause imposant au locataire le choix du fournisseur d'énergie ou lui interdisant d'en changer.

En matière de baux d'habitation, cette clause est délicate à insérer et à mettre en œuvre. En effet, si elle ne figure pas sur la liste des clauses réputées non écrites dressée par la loi du 6 juillet 1989 (comme la clause obligeant le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur), elle pourrait être sanctionnée par les tribunaux, comme cela a été le cas pour la clause prévoyant la souscription d'un contrat d'entretien des chaudières auprès d'un prestataire choisi par le bailleur (CA Paris, 6è ch C, 4 mars 1997). La clause relative au choix ou changement du fournisseur d'énergie pourrait également tomber sous le coup de la réglementation des clauses abusives.

La situation est en revanche différente pour les baux commerciaux, qui ne relèvent pas de la loi du 6 juillet 1989 et de la réglementation des clauses abusives.