

Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
3 ^e trim. 2012	123,55	+2,69%
2 ^e trim. 2012	122,96	+2,20%
1 ^{er} trim. 2012	122,37	+2,24%
4 ^e trim. 2011	121,68	+2,11%
3 ^e trim. 2011	120,95	+1,90%
2 ^e trim. 2011	120,31	+1,73%
1 ^{er} trim. 2011	119,69	+1,60%
4 ^e trim. 2010	119,17	+1,45%
3 ^e trim. 2010	118,70	+1,10%

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
2 ^e trim. 2012	1666	+4,58%
1 ^{er} trim. 2012	1617	+4,05%
4 ^e trim. 2011	1638	+6,84%
3 ^e trim. 2011	1624	+6,84%
2 ^e trim. 2011	1593	+5,01%
1 ^{er} trim. 2011	1554	+3,05%
4 ^e trim. 2010	1533	+1,73%
3 ^e trim. 2010	1520	+1,20%

** Pour la révision des loyers commerciaux

Editorial

L'année 2012 s'achève dans un marasme économique malheureusement persistant et avec des perspectives guères plus rassurantes pour l'année 2013. La crise n'est plus marquée par un sentiment de catastrophe imminente comme ce pouvait être le cas avec la succession des sommets européens ces derniers mois ; elle s'installe cependant dans la durée et n'en finit pas de produire ses effets.

A notre échelle, nous sommes tous impuissants face aux contraintes macro-économiques, budgétaires, monétaires, diplomatiques etc. qui font et défont la croissance. Du moins pouvons-nous aborder cette année avec l'envie de bien faire et regarder l'avenir sinon avec optimisme, du moins avec confiance. Comme le disait Georges Bernanos, « On ne subit pas l'avenir, on le construit » !

Nous vous souhaitons de très bonnes fêtes de fin d'année et une excellente année 2013.

Jean-Luc & Michaël Raimon

L'imposition des plus-values immobilières alourdie dès 2013

Un amendement du gouvernement au projet de loi de finances rectificative pour 2012 adopté à la mi-décembre prévoit d'instaurer une taxe complémentaire sur les plus-values immobilières qui dépassent 50 000 euros. Le barème adopté est le suivant :

- 2 % sur le montant compris entre 50 000 et 100 000 euros,
- 3 % sur la fraction comprise entre 100 000 et 150 000 euros,
- 4 % sur la fraction comprise entre 150 000 et 200 000 euros,
- 5 % sur la fraction comprise entre 200 000 et 250 000 euros
- Et 6 % au-delà.

Cette nouvelle taxe sera assise sur le montant de la plus-value imposable, soit après application des abattements pour durée de détention, et s'ajoute au taux d'imposition normal de 19 % et aux prélèvements sociaux.

Le dispositif doit entrer en vigueur dès le 1^{er} janvier 2013. Les cessions ayant fait l'objet d'une promesse de vente signée et enregistrée avant le 7 décembre 2012 seraient toutefois épargnées.

Par ailleurs, l'amendement du gouvernement qui prévoyait d'instaurer une taxe sur les résidences secondaires a été retiré.

Marché immobilier : l'attentisme

Les nombreuses annonces fiscales, pas toujours très clairement définies pour certaines, ont une influence sur les tendances du marché de l'immobilier.

D'un point de vue statistique, les prix ont baissé en moyenne de 0,6 % au troisième trimestre 2012 dans le continuum de la tendance observée depuis le début de l'année. Toutefois, ce chiffre cache une certaine disparité entre la province (-0,4%) et la région parisienne (-1,1%).

La méfiance des ménages à l'égard de la conjoncture immobilière est persistante. Le moral ne parvient pas à se relever de son point bas observé l'an dernier. Seuls 20% des Français considèrent que la conjoncture est favorable à l'achat (deux fois moins que fin

Lettre 4^e trimestre 2012



Bail mixte et congé

Lorsque le bail est mixte (à usage d'habitation et professionnel), l'absence d'utilisation d'une partie des lieux à usage d'habitation constitue un motif légitime et sérieux de congé au sens de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (Civ. 3°, 5 septembre 2012, n°11-22336).

La reconversion des voies sur berges à Paris

En plein cœur de Paris, les bords de Seine sont aujourd'hui partiellement occupés par des « voies express » construites dans les années 1960.

Sur la rive droite, la voie Georges-Pompidou a permis de traverser Paris, d'Ouest en Est sans feux tricolores. Sur la rive gauche, le contexte est différent. La voie sur berges a été réalisée uniquement sur 2,3 km en raison de l'arrêt du projet d'extension en 1974, dû à la mobilisation des habitants et des associations de défense du paysage au droit de Notre Dame contre la voie express.

Aussi, le projet présenté par Bertrand Delanoë, Maire de Paris et Anne Hidalgo, première adjointe, en charge de l'architecture et de l'urbanisme diffère sur les deux rives.

Rive droite, il s'agit de transformer la voie Georges-Pompidou en boulevard urbain préservant ainsi le trafic automobile. Le projet rive droite réalisé durant l'été 2012 permet d'ouvrir la colline des musées sur la Seine en créant des nouvelles traversées au niveau du palais de Tokyo et du jardin des Tuileries et de réaliser une promenade de plus d'un kilomètre face à l'île Saint-Louis.

Rive gauche, la voie sur berges sera fermée à la circulation automobile sur 2,3 km entre le musée d'Orsay et le pont de l'Alma.

2011). Parallèlement, 14% seulement estiment que la conjoncture est favorable à la vente (contre 33% en juin 2011). La désaffection porte sur l'investissement locatif et sur l'achat de résidences secondaires.

Toutefois, un gros tiers (35%) estime toujours que le moment est bon pour accéder à la primo accession (mais ils étaient près de 50% début 2011). Si les particuliers jugent les taux attractifs, ils n'en perçoivent pas les bienfaits au niveau de l'obtention des prêts.

Près de la moitié des personnes interrogées (44%) tablent sur une stabilité des prix au cours des six prochains mois. Comme l'an dernier, 41% jugent que les opportunités sont plus nombreuses aujourd'hui qu'hier et que les conditions sont réunies pour réaliser de bonnes affaires immobilières.

Une attitude nouvelle est observée chez les vendeurs qui s'inquiètent des fluctuations de la fiscalité immobilière. Ils doivent composer avec un marché en apnée, car les acheteurs retiennent leur souffle. Eux aussi attendent d'y voir plus clair dans les annonces du Gouvernement.

Par ailleurs le discours alarmiste sur la frilosité supposée des banques finit par décourager des demandes de prêt.

(source : FNAIM)

Attention aux forfaits de consommation d'eau !

Un nombre croissant de syndics de copropriété font approuver en assemblée générale des résolutions fixant à un volume – et un prix – forfaitaires la consommation d'eau chaude des lots dont les compteurs ne sont pas relevés en raison de l'absence lors du passage du préposé ou du refus d'accès ou d'inaccessibilité au compteur. Ce forfait est généralement très largement surestimé, pour avoir un effet dissuasif et inciter les copropriétaires à faire le nécessaire pour que les compteurs soient relevés.

La démarche est légitime en ce qu'elle tend à résoudre une situation de blocage, lorsque le fournisseur ne peut accéder au compteur.

Elle est cependant source de grandes difficultés pour les propriétaires bailleurs qui ne maîtrisent pas l'accès à leur bien et le relevé de compteur. En effet, lorsque le locataire ne laisse pas relever le compteur, le (co-)propriétaire se voit facturer par le syndic la somme forfaitaire décidée en Assemblée, qui représente souvent un montant élevé.

Or, lorsqu'il s'agit de répercuter le montant correspondant sur le locataire, ce dernier conteste généralement la récupération de charges, en arguant notamment qu'il a fait le nécessaire mais que l'entreprise n'est pas passée à l'heure convenue, ou qu'il avait laissé les clés à la gardienne qui n'en n'a pas fait usage, ou toute autre explication plus ou moins fondée mais qui laisse en tout état de cause dans une situation indélicate. Le locataire soutient également que la charge qui peut lui être imputée doit nécessairement correspondre à sa consommation réelle et qu'il est infondé de lui facturer un forfait sans lien avec sa consommation.

A notre connaissance, cette situation n'a jamais donné lieu à jurisprudence et la décision qui serait rendue par un tribunal dans ce cas est incertaine.

Le blocage est par ailleurs généralement temporaire, dans la mesure où le forfait est fixé à titre provisoire, en attendant une régularisation sur la base du relevé effectif réalisé l'année suivante – s'il peut être réalisé...

Ce qui est certain, c'est qu'en pratique, le propriétaire bailleur se voit immédiatement facturer le forfait par le syndic tout en se heurtant au refus de prise en charge par le locataire. D'où un débours important supporté par le propriétaire.

Nous vous invitons par conséquent à adopter une extrême prudence face aux propositions de facturation forfaitaire qui pourraient être soumises en Assemblée générale de copropriété pour vos biens.