2ème et 3ème TRIMESTRE 2014 - www.gficonseil.fr

la Lettre, de GFI Conseil

36, rue de Paris
93100 Montreuil
Tél. : 01 48 59 84 84
Fax : 01 48 58 40 70
contact@gfi-immo.com

edito

Loi ALUR, une nouvelle donne pour les rapports locatifs

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été publiée au journal officiel le 26 mars 2014. Les règles changent, pour vous, propriétaire bailleur, pour nous, professionnels, mais aussi pour vos locataires. En particulier, plus d'une quarantaine de nouvelles dispositions vient modifier la loi du 6 juillet 1989 sur la location. Certaines ont déjà été amplement médiatisées, d'autres beaucoup moins. Votre gestionnaire suivra donc leur entrée en vigueur avec la plus grande vigilance.

Pour vous aider à y voir plus clair, nous vous proposons, dans un premier temps, de faire le point sur les nouvelles obligations qui auront un impact immédiat sur la gestion de vos biens locatifs. N'hésitez pas à interroger votre gestionnaire si vous souhaitez des précisions complémentaires.

D. Renaudin et l'équipe GFI Conseil

Ce que la loi ALUR va changer pour vos locations

Le premier chapitre de la loi ALUR est consacré aux rapports locatifs. Plusieurs nouvelles dispositions sont entrées en vigueur immédiatement.

Des changements applicables aux contrats de location en cours

- Le locataire doit laisser exécuter les **travaux du propriétaire** en cours de bail dans le logement qu'il occupe. Désormais, si ces travaux durent plus de 21 jours, une réduction de loyer proportionnelle devra être appliquée en contrepartie.
- Pour toutes les actions concernant le contrat de location, et en particulier les impayés de loyers ou de charges, le **délai de prescription passe à 3 ans.** En revanche, il passe à **un an pour les réévaluations annuelles de loyer.**
- La loi ALUR étend également la trêve hivernale des expulsions locatives du 1er novembre jusqu'au 31 mars.

De nouvelles règles pour les préavis

- Le locataire souhaitant quitter le logement bénéficie d'un **délai de préavis réduit à 1 mois** s'il obtient un logement social, s'il est

> *Un délai de prescription de 3 ans en cas d'impayés de loyers ou de charges*

suite au verso

Calendrier Fiscal 2014

5 mai	**Date limite de dépôt des déclarations n°2071 et 2072.** *Pour les Sociétés Civiles Immobilières.*
15 mai	**2ème acompte provisionnel d'impôt sur le revenu.** *Par internet ou smartphone, payable jusqu'au 20 mai minuit.*
20 mai	**Date limite de dépôt de la déclaration de revenus (version papier).** *Des délais supplémentaires pour les télé déclarants. (dates à confirmer)*
16 juin	**Date limite de déclaration ISF avec le paiement correspondant.** *Pour les Patrimoines au-delà de 2 570 000 € (date à confirmer)*
15 sept.	**Solde de l'impôt sur le rexvenu / prélèvements sociaux** *Par internet, payable jusqu'au 22 septembre minuit.* **Date limite de paiement pour l'impôt de solidarité sur la fortune** *Pour les Patrimoines entre 1 300 000 € et 2 570 000 €*
15 oct.	**Date limite de paiement de la Taxe foncière.** *Par internet ou smartphone, payable jusqu'au 20 octobre minuit.*
17 nov.	**Date limite de paiement de la Taxe d'habitation et Redevance audiovisuelle.** *Par internet ou smartphone, payable jusqu'au 22 novembre minuit.*

bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé ou pour des raisons de santé.

- Des règles plus strictes et plus favorables au locataire sont fixées en cas de **reprise du logement par le propriétaire ou d'acquisition d'un bien occupé.**

De nouvelles règles pour les contrats de location signés à partir du 27 mars 2014

- **Les critères de discrimination** sont étendus et alignés sur ceux du Code pénal.
- **Les pièces justificatives des charges locatives** doivent être tenues à la disposition du locataire pendant 6 mois.
- **Le délai de restitution du dépôt de garantie** est réduit à un mois quand l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée et les intérêts dus en cas de retard sont de 10 % du loyer - hors charge - par mois de retard.
- Le statut de la **colocation** est précisé : création d'un contrat type pour les colocations, nouvelles règles de solidarité des colocataires et de leurs cautions.

> *Délai de restitution du dépôt de garantie réduit à 1 mois si l'état des lieux de sortie et d'entrée sont conformes*

Par ailleurs, le régime des **locations meublées** est en partie aligné sur celui des locations vides.

Prudence accrue contre la délinquance locative !!!

A nouveau les locataires bénéficient de droits nouveaux qui alourdissent la responsabilité, la charge et les risques des bailleurs et des gestionnaires, et ce, sans contrepartie. Cela exige donc de notre part une prudence accrue au moment de la relocation des biens. GFI Conseil prend donc dès maintenant de nouvelles mesures pour scruter et examiner avec encore plus de rigueur et de prudence les dossiers des locataires qui bénéficient désormais d'une telle protection qu'ils jouissent d'une impunité institutionnelle. A ce jour, plus de 35 % des dossiers de demande de location sont des dossiers frelatés et les délinquants, de plus en plus malins, ne sont jamais condamnés par la justice !!! Cherchez l'erreur !!!

Baux commerciaux : la problèmatique du changement d'activité

La liberté contractuelle dont bénéficient les baux commerciaux impose en contrepartie de veiller au moindre détail lors de la rédaction du bail et de rester vigilant tout au long de la location afin de préserver la rentabilité du bien.

Une délimitation claire de l'activité

La clause de destination détermine la nature de l'activité pouvant être exercée dans le local. Lorsque le bien est situé dans un immeuble en copropriété, sa destination est définie par le règlement de copropriété et seule un vote unanime des copropriétaires pourra la modifier. Pas question de transformer les bureaux du premier étage en discothèque ou en restaurant ! L'exemple est volontairement caricatural, mais il souligne l'importance pour le propriétaire de garder la main sur les évolutions de l'activité du preneur qui pourraient entraîner une dévalorisation du bien ou, inversement, un manque à gagner en termes de loyers.

Qui dit despécialisation dit ajustement des loyers

Pour pérenniser son affaire, le locataire peut souhaiter diversifier son offre ou même la modifier totalement. Le Code de commerce définit les procédures à respecter pour obtenir une « déspécialisation » partielle ou plénière.

Pour adjoindre des activités connexes ou complémentaires à l'activité prévue au bail, le locataire doit en informer le propriétaire qui a deux mois pour contester la demande. La despécialisation partielle pourra être accordée par décision judiciaire. L'augmentation de la valeur locative permet une augmentation du loyer à la prochaine révision triennale. La jurisprudence reconnaît par exemple comme connexe ou complémentaire l'activité de traiteur pour un restaurateur, la vente de prêt-à-porter pour un commerce de lingerie, mais pas la réparation de voitures ou la carrosserie pour une station service.

Pour exercer une activité différente de celle prévue au bail, il ne suffira pas d'informer le propriétaire, il faudra obtenir son accord. En contrepartie de l'avantage accordé, le bailleur pourra augmenter le loyer sans attendre la prochaine échéance triennale ou le renouvellement du bail.

Editions SIC - Garches - Tél 01 47 41 07 04

Vers la suppression du tarif réglementé du gaz pour la copropriété

Depuis le 1er juillet 2007, l'ouverture à la concurrence du marché du gaz et de l'électricité a fait cohabiter les tarifs réglementés, fixés par le gouvernement, avec des offres aux tarifs du marché, librement déterminés par les fournisseurs. L'envolée des prix du pétrole a dans un premier temps dissuadé les consommateurs d'abandonner les tarifs réglementés par crainte de ne plus maîtriser l'évolution de leurs factures. Aujourd'hui, les mentalités et les pratiques ont évolué en faveur de la mise en concurrence et de la recherche du meilleur prix.

Le gouvernement a profité du vote de la loi sur la consommation pour mettre le droit français en conformité avec la législation européenne visant à éteindre progressivement la tarification réglementée de l'énergie afin de garantir la libre concurrence.

La suppression des tarifs réglementés du gaz naturel ne concerne pas les particuliers mais tous les gros consommateurs et parmi eux les syndicats de copropriété. Elle se fera par étapes et interviendra au 1er janvier 2015 pour les syndicats de copropriété dont le niveau de consommation est supérieur à 200 MWh/an et au 1er janvier 2016 pour ceux dont le niveau de consommation est supérieur à 150 MWh/an.

> *La suppression du tarif réglementé du gaz se fera par étapes d'ici le 1er janvier 2015*

En pratique, une échéance à anticiper

Si votre copropriété est dotée d'un chauffage collectif au gaz naturel, votre syndic devra anticiper cette échéance et signer un nouveau contrat afin de garantir la continuité de la fourniture de gaz. En effet, le contrat de fourniture de gaz naturel au tarif réglementé souscrit avec GDF-Suez ou une entreprise locale de distribution deviendra caduque dès la suppression des tarifs réglementés.

Cela suppose bien sûr au préalable de comparer les différentes offres de marché proposées par l'ensemble des fournisseurs afin de choisir celle qui correspond le mieux aux besoins de la copropriété. GFI Conseil a anticipé cette sortie et votre gestionnaire sera en mesure, lors de votre prochaine assemblée générale, de présenter des offres concurrentielles intéressantes.

Un logement vacant vous coûtera de plus en plus cher

Un logement vacant ne rapporte rien. S'il est situé dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, vous aurez désormais à payer la taxe sur les logements vacants.
Le taux de la taxe est de 12,5 % de la valeur locative annuelle du bien pour la première année et il passe à 25 % dès la deuxième année.

Comment savoir si vous êtes concerné ?
Depuis le 1er janvier 2013, un logement est considéré comme vacant s'il est occupé pendant **moins de 90 jours consécutifs** pendant une année.

Heureusement, cette taxe ne s'applique pas à une résidence secondaire pour laquelle vous payez la taxe d'habitation, ou bien si le logement nécessite des travaux représentant plus de 25 % de sa valeur ou si sa vacance n'est pas de votre fait.

> *Occupation de moins de 90 jours consécutifs sur un an = logement vacant*

Propriétaires bailleurs, combien de temps conserver vos documents ?

Que ce soit pendant le bail ou après, les rapports locatifs sont à l'origine de nombreux contentieux. La durée recommandée pour la conservation des documents est donc déterminée par la durée pendant laquelle une action en justice peut être engagée par vous ou contre vous. Ce délai de prescription est variable.

Logement

Titre de propriété : jusqu'à la revente du bien.

Factures liées aux travaux : 10 ans ou 30 ans selon la nature des travaux.

Charges de copropriété et correspondances avec le syndic : 10 ans.

Contrat de location : pendant toute la durée de la location.

Inventaire du mobilier pour les locations meublées : pendant toute la durée de la location.

Attestation d'entretien annuel des chaudières dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kilowatts : 2 ans au minimum.

Certificat de ramonage : 1 an.

Factures d'eau : 4 ans si la distribution de l'eau est assurée par un établissement public, 2 ans s'il s'agit d'une entreprise privée.

Assurance

Contrats d'assurance habitation : durée du contrat + 2 ans.

Quittances et primes : 2 ans.

Dossier "dommages corporels" : 10 ans après la fin de l'indemnisation, voire plus longtemps si des séquelles sont prévisibles.

Banque

Prêt immobilier : 2 ans à compter de la dernière échéance de l'emprunt.

Chèques à encaisser : 1 an et 8 jours (passé ce délai, la banque n'a pas à le payer).

Relevé de compte, virement, prélèvement, remise de chèque ou d'espèce, talons de chèque : 5 ans ou plus s'ils contiennent des informations sur des créances dont la nature fait courir une prescription plus longue.

Impôts et taxes

Impôt sur le revenu : 4 ans.

Impôts locaux : 4 ans.

Source : http://vosdroits.service-public.fr

Le crédit d'impôt développement durable recadré

Jusqu'au 31 décembre 2015, le crédit d'impôt ne sera accordé que pour la réalisation d'un **bouquet de travaux et avec un taux unique de 25 %**. En revanche, les travaux peuvent être réalisés sur deux années consécutives. Pour un seul type de travaux, seuls les ménages les plus modestes peuvent encore bénéficier d'un crédit d'impôt, mais limité à 15 %.

Les propriétaires bailleurs ne peuvent plus bénéficier de cet avantage fiscal mais les dépenses engagées pour les économies d'énergie restent totalement déductibles des revenus fonciers dans le cadre du régime réel d'imposition.

Rappelons que le crédit d'impôt développement durable est inclus dans le plafonnement global des avantages fiscaux, qui est maintenant fixé à 10 000 €.

Un taux unique de 25 % pour le crédit d'impôt développement durable en cas de bouquet travaux

Un éco-prêt à taux zéro pour la copropriété

L'éco-prêt à taux zéro collectif est enfin sur les rails. Créé en 2011, il attendait son décret d'application, publié le 27 décembre 2013.

Cet éco-PTZ est réservé au **financement des travaux d'économie d'énergie sur les parties communes et équipements des immeubles en copropriété** et aux travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives votés par l'assemblée générale. Il est soumis aux règles définies par la loi Warsmann du 22 mars 2012 pour tout emprunt bancaire collectif souscrit par le syndicat des copropriétaires et peut être voté à la même majorité que les travaux si seulement certains copropriétaires souhaitent recourir à l'emprunt.

Un seul éco-PTZ peut être accordé par bâtiment. **Le montant est limité à 10 000 € maximum par logement si un seul type de travaux est réalisé, mais il peut aller jusqu'à 30 000 € par logement pour un bouquet de trois types de travaux.** L'immeuble doit dater d'avant 1990, les travaux peuvent être étalés sur trois ans, mais ils doivent être réalisés par des entreprises ayant le **label « Reconnu Garant de l'Environnement »** délivré par Qualibat ou Qualifelec.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

2ème	trimestre 2013	124,44
3ème	trimestre 2013	124,66
4ème	trimestre 2013	124,83
1er	trimestre 2014	125,00

ICC (Indice du coût de la construction)

1er	trimestre 2013	1646
2ème	trimestre 2013	1637
3ème	trimestre 2013	1612
4ème	trimestre 2013	1615