

33·24 AU CŒUR DE L'ACTU IMMOBILIÈRE



DOSSIER

Dernières lois de finances : les principaux points concernant la fiscalité immobilière

P.03

ÉCLAIRAGE

Le guide des fausses bonnes idées en matière d'immobilier

P.06

CALENDRIER DES ÉCOLES

L'école du bailleur et du syndic bénévole

P.12



Sommaire

02

ÉDITO

Sur la taxe foncière

03

DOSSIER

Dernières lois de finances :
les principaux points concernant
la fiscalité immobilière

06

ÉCLAIRAGE

Le guide des fausses bonnes
idées en matière d'immobilier

12

CALENDRIER DES ÉCOLES

L'école du bailleur
et du syndic bénévole



Editorial



Taxe foncière : les propriétaires ne doivent pas être la variable d'ajustement d'une absence de gestion des charges.

Les votes des budgets municipaux 2023 font parfois apparaître des rhétoriques surprenantes : l'inflation, la disparition de la taxe d'habitation et la crise actuelle, en particulier l'envolée des prix de l'énergie, justifieraient d'augmenter le taux municipal de la taxe foncière !

Bien sûr, il s'agit là de justifier le dérapage d'un budget lié à une mauvaise gestion. En effet, la valeur cadastrale, base du calcul de la taxe foncière, est revalorisée tous les ans pour compenser l'inflation, soit +7,1% pour 2023 ! Quant à la disparition de la taxe d'habitation, les élus municipaux veulent nous faire croire qu'au-delà de la compensation apportée par l'État via le transfert de la part départementale de la taxe foncière, ils perdraient la capacité à augmenter les ressources communales : il n'en est rien puisqu'ils conservent la capacité d'augmenter le taux communal de la taxe foncière et la revalorisation des bases en fonction de l'inflation perdue comme pour la taxe d'habitation. Enfin, l'envolée des prix de l'énergie expliquerait cette « obligation » d'augmenter le taux communal. En réalité il n'en est rien : certes, il est possible d'être parfois effrayé lorsque l'on regarde les chiffres d'augmentation du seul budget énergie d'une commune mais ils doivent être rapportés au budget municipal qui est souvent 10 à 20 fois plus important. Il ne faut pas non plus oublier qu'ils sont déjà pris en compte dans la revalorisation des bases cadastrales déjà évoquées (+7,1%). En fait, les élus veulent nous répercuter deux fois l'inflation : une première fois par la revalorisation des valeurs cadastrales, une seconde fois avec l'augmentation des taux (par exemple +4,53% à Bordeaux ville).

En synthèse, en combinant ces deux augmentations : +7,1%, sur lesquels on applique ensuite +4,53%, on arrive à une augmentation de 11,95% ! Soit bien plus de deux fois l'inflation qui s'est établie en France à +5,2% en 2022 selon l'INSEE.

Et dire que pour l'énergie il est possible de gérer efficacement les prix : par exemple pour le gaz il existe depuis de nombreuses années la possibilité de souscrire des contrats à prix fixe pour 3 ou 4 ans. Ainsi pour une grande municipalité, en répartissant les échéances des contrats, il est possible de lisser les augmentations, voire de les atténuer grandement.

Soyons rassurés, nous pouvons espérer que les taux municipaux baisseront lorsque les prix de l'énergie reviendront à leurs niveaux antérieurs.

Le problème le plus important est que depuis cette année, avec la disparition quasi totale de la taxe d'habitation, seuls les propriétaires immobiliers participent aux budgets communaux, pour plus de 50% de ceux-ci via la taxe foncière, et que les résidents locataires ne participent plus à ce budget : c'est une rupture d'égalité devant l'impôt.

Ces mauvaises nouvelles sont atténuées par l'arrivée du printemps que nous vous souhaitons très agréable.

Denis JACQUES

Président de la Chambre des Propriétaires

7, cours de Gourgue - 33000 Bordeaux - Tél : 05 56 52 57 07 - email : contact@cspi33.org

Directeur de la publication : Denis JACQUES • Directeur de la rédaction : Nicolas LANTERI

Informations complémentaires : Elisabeth DUCHER • Mise en page et impression : PECl - Imprimerie Messages - Toulouse

Commission paritaire : 0924 T 94962

Supplément trimestriel au numéro 140 avril 2023 de l'Actu Immobilière et vous!

Dossier



DERNIÈRES LOIS DE FINANCES : LES PRINCIPAUX POINTS CONCERNANT LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

LOI DE FINANCES POUR 2023

Dispositif PINEL

► PINEL « traditionnel »

Plafond investissement
300 000 €

Le dispositif « PINEL » existant est reconduit en 2023 mais les taux de réduction fiscale baissent en 2023 et 2024.

Durée de l'engagement	2022	2023	2024
6 ans	12%	10,5%	9%
9 ans	18%	15%	12%
12 ans	21%	17,5%	14%

► PINEL +

Un dispositif « PINEL + » voit le jour afin de favoriser l'investissement dans des programmes neufs durables et plus écologiques (construction aux nouvelles normes et qualité d'usage).

Plafond investissement
300 000 €

Réduction d'impôt :

- 12% du prix d'acquisition pour une location de 6 ans
- 18% du prix d'acquisition pour une location de 9 ans
- 21% du prix d'acquisition pour une location de 12 ans.

Dispositif CENSI BOUARD

Ce dispositif n'est pas reconduit. Rappel : ce dispositif permettait au contribuable de défiscaliser une partie de ses revenus grâce

à l'acquisition d'un bien neuf dans lequel était intégré une résidence de services pour les seniors, les étudiants ou les personnes en situation de handicap.

Dispositif MALRAUX et dispositif DENORMANDIE

Ces deux dispositifs sont reconduits jusqu'au 31 décembre 2023. Le dispositif MALRAUX est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023 pour les opérations portant sur des immeubles situés dans des quartiers anciens dégradés ou présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé ouvrant droit à une réduction d'impôt au taux de 30%.

Locations meublées

► Régime micro-BIC

Le plafond des recettes retirées des locations meublées à ne pas dépasser pour dépendre du régime micro BIC est revalorisé :

- Il passe de 72 600 € à 77 700 € pour les locations meublées classiques.
- Et de 176 200 € à 188 700 € pour les locations meublées de tourisme.

Les loueurs en meublé non professionnels peuvent être soumis au régime micro-BIC (si les plafonds de recettes sont respectés) ou, sur option, au régime BIC réel.

Les loueurs en meublé professionnels sont imposables uni-

quement au régime BIC réel.

Pour les locations meublées de tourisme, la loi de finances pour 2023 modifie les conditions pour bénéficier du régime micro-BIC.

Si un même propriétaire possède plusieurs locations en meublé de tourisme, il ne pourra plus bénéficier du régime micro-BIC.

Les recettes retirées des locations de tourisme seront soumises au régime BIC réel.

► CFE et CVAE

Les locations meublées sont imposables à la cotisation foncière des entreprises (CFE) et à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

À noter : la CVAE est due dès lors que le chiffre d'affaires excède une certaine limite.

La loi de finances pour 2023 prévoit la suppression sur deux ans de la CVAE :

- Réduction du taux d'imposition à la CVAE pour les impositions établies au titre de 2023.
- Suppression de la CVAE à compter de 2024.

Valeurs locatives des locaux professionnels

L'actualisation sexennale de ces valeurs est reportée à 2025.

De ce fait, les revalorisations annuelles pour 2023 sont en fonction des règles de droit commun.

Taxe sur les logements vacants

À l'origine la taxe annuelle sur les logements vacants était applicable dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Fixée à partir de la valeur locative de l'habitation, le taux de la taxe sur les logements vacants varie en fonction de la durée de vacance du logement.

Les communes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur les logements vacants, ont la possibilité de mettre en place une taxe d'habitation sur les logements vacants.

Il peut aussi exister une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. La base de la taxe sur les logements vacants est la valeur locative.

► Avant la loi de finances pour 2023

Les taux applicables étaient de :

- 12,5% la première année où le logement devient imposable
- 25% à compter de la deuxième année.

Nota bene : sont exclus du champ d'application de la taxe sur les logements vacants :

- *Les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation.*
- *Les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ainsi que les logements qui constituent des dépendances du domaine public.*
- *Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs au cours de l'année de référence n'étant pas considérés comme vacants.*
- *Les logements dont la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du contribuable. Par exemple*

les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur ou encore les logements devant faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition.

► Depuis la loi de finances pour 2023 :

- Le périmètre des zones où la taxe sur les logements vacants est applicable est étendu à d'autres zones pour lesquelles il est tenu compte de la tension immobilière à partir des prix élevés à l'acquisition et à la location.
- Il est également tenu compte de la proportion élevée de résidences secondaires par rapport à l'ensemble des logements.
- Le taux de la taxe sur les logements vacants passe de 12,5% à 17% la première année.
- Le taux passe de 25% à 34% à compter de la deuxième année.

Plus-values immobilières des particuliers

► Dispositif d'exonération temporaire de certaines plus-values immobilières

Le dispositif d'exonération temporaire des plus-values immobilières réalisées lors de cessions d'immeubles destinés au logement social ou de cessions d'un droit de surélévation est à nouveau prorogé et ce jusqu'au 31 décembre 2023.

► Taxe sur les plus-values immobilières

La taxe sur les plus-values s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € (à l'exception de celles réalisées lors de la cession de terrains à bâtir) imposables à l'impôt sur le revenu ou au prélèvement dû par les non-résidents.

Aux termes de la loi de finances pour 2023, cette taxe sur les plus-values immobilières peut être majorée en Corse dans les zones soumises à une très forte spéculation.

Le président de l'office foncier de la Corse établit une proposition de zonage et l'Assemblée de Corse adopte un zonage définitif.

Suite à l'adoption de la possibilité de la majoration de cette taxe en Corse, le tarif de celle-ci est multiplié par cinq.

Transmissions à titre gratuit de biens ruraux

L'article sur le BAIL RURAL (Bulletin numéro 69 Janvier-Février-Mars 2023) rédigé fin 2022 n'a pas pu tenir compte de la nouvelle disposition de la loi de finances pour 2023 ci-dessous reportée.

La loi de finances 2023 ajoute un nouvel alinéa à l'article 793 bis du Code général des impôts en renforçant l'avantage fiscal sous réserve de respecter un délai de conservation de 10 ans : l'exonération est portée à 75% jusqu'à 500 000 €, et 50% au-delà.

La condition de détention préalable de 2 ans avant la donation est toujours en vigueur.

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2022

(2^e loi de finances rectificative pour 2022 du 1^{er} décembre 2022)

Déficit foncier

Les déficits fonciers résultant de dépenses déductibles des revenus fonciers, autres que les intérêts d'emprunt, s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (cas général).

La loi de finances rectificative pour 2022 porte le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global à 21 400 € de 2023 à 2025 lorsque ce déficit résulte de dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien immobilier de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B ou C.

Sont exclues de ce nouveau dispositif : les dépenses de construction, d'agrandissement ou de reconstruction ainsi que celles donnant lieu à la déduction d'un amortissement (PERISSOL, BESSON ou

ROBIEN) et celles ouvrant droit à un dispositif en faveur de la transition énergétique.

Rappel : en cas de dispositif de défiscalisation par amortissement (PERISSOL, BESSON ou ROBIEN), les déficits fonciers résultant de dépenses déductibles des revenus fonciers, autres que les intérêts d'emprunt, s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 15 300 €.

Avis d'imposition

Désormais deux mentions doivent figurer sur l'avis d'imposition à l'impôt sur le revenu : le Taux Marginal d'Imposition et le Taux Moyen d'Imposition.

► Taux Marginal d'Imposition

Le Taux Marginal d'Imposition est le taux d'imposition auquel

un contribuable est imposé sur la dernière tranche de ses revenus. Tout revenu supplémentaire sera taxé à cette hauteur, jusqu'au seuil de la tranche suivante du barème progressif de l'impôt.

► Taux Moyen d'Imposition

Le Taux Moyen d'Imposition est le taux effectif auquel les revenus sont taxés.

Ce taux représente, en principe, le poids de l'impôt sur le revenu par rapport au montant des revenus imposables.



Pour toutes informations complémentaires consultez nos conseillères à la Chambre des Propriétaires de Bordeaux, de la Gironde et de la Dordogne.



Dernier article rédigé par Elisabeth DUCHER qui prend sa retraite après 25 ans au service des Adhérentes et des Adhérents de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux, de la Gironde et de la Dordogne.



DATES À RETENIR POUR LES DÉCLARATIONS FISCALES 2023

Déclarations de revenus

SCI (formulaire 2072)

• Avant le 2 mai 2023

Envoi du formulaire 2072 (pour les contribuables qui utilisent la version papier).

• Avant le 17 mai 2023

Saisie en ligne du formulaire 2072 (pour les contribuables qui utilisent internet).

Personnes physiques (formulaires 2042, 2042 C, 2042 RIC1, 2044, 2044 SPE, etc.)

• 22 mai 2023 à minuit

Date limite dépôt de la déclaration de revenus (déclaration papier).

• 25 mai 2023 à minuit

Date limite de déclaration en ligne pour les départements numérotés de 1 à 19.

• 1^{er} juin 2023 à minuit

Date limite de déclaration en ligne pour les départements numérotés de 20 à 54.

• 8 juin 2023 à minuit

Date limite de déclaration pour les départements restants.

Déclaration « taxe d'habitation »

• Avant le 30 juin 2023

Rappel : en 2023, la suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale sera effective pour tous les contribuables.

(Cette suppression s'est étalée sur plusieurs années en fonction du revenu de référence des contribuables).

Mais il reste les résidences secondaires...

Tous les propriétaires de biens immobiliers (personnes physiques et personnes morales) ont l'obligation de déclarer **AVANT LE 30 JUIN 2023** sur leur espace particulier du site impots.gouv.fr, pour chacun de leurs locaux, à quel titre ils les occupent et, quand ils ne

les occupent pas eux-mêmes, l'identité des occupants et la période d'occupation (situation au 1^{er} janvier 2023).

En cas de non-déclaration, d'erreur, d'omission ou de déclaration incomplète, une amende d'un montant forfaitaire de 150 € par local pourra être appliquée.

Les biens immobiliers peuvent être la résidence principale, une résidence secondaire, un bien locatif, un local vacant.

Ces biens peuvent être détenus en pleine propriété, en usufruit, en nue-propriété, en indivision, etc.

(Sur le site impots.gouv.fr, après avoir accédé à l'espace particulier, ouvrir l'onglet BIENS IMMOBILIERS qui se trouve en haut vers la droite de la page affichée à l'écran) et vérifier le contenu de ce qui est écrit puis modifier, compléter ou valider).

Éclairage

LE GUIDE DES FAUSSES BONNES IDÉES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER L'ENFER EST PAVÉ DE BONNES INTENTIONS

« Cap ou pas cap ? »

Les jeunes générations aiment se mettre au défi pour toutes sortes de choses, parfois futiles mais souvent amusantes. Les années passant, ces enfants d'autrefois se retrouvent face à un nouveau questionnaire : « ai-je le droit ou pas ? ». Il n'est alors plus question de savoir si l'on est capable de faire quelque chose mais si la législation en vigueur nous autorise à le faire. Inutile de jouer à cache-cache, car comme le dit l'adage « nul n'est censé ignorer la loi ».

Aujourd'hui, entre les flots d'informations qui nous inondent, le voisin bienveillant, la cousine qui s'y connaît et le copain très calé, il est normal de ne plus savoir à quel saint se vouer. Un choix mal avisé ou précipité pourrait vous porter préjudice. Nous vous proposons donc dans ce numéro quelques piqûres de rappel, moins douloureuses nous l'espérons que celles de nos vaccins anti-grippe !

Chapitre 1 : petite feuille de route des fausses bonnes idées en matière de baux d'habitation.

Chapitre 2 : à paraître dans le prochain numéro, les écueils à éviter en matière de copropriété et de vente/achats immobiliers. (Bulletin numéro 71 Juillet/Août/Septembre 2023).

CHAPITRE 1 : LES FAUSSES BONNES IDÉES EN MATIÈRE DE BAUX D'HABITATION

La gestion des baux d'habitation peut donner du fil à retordre aux propriétaires, d'autant plus que

la législation en la matière évolue vite engendrant le plus souvent de nouvelles obligations qu'il convient de ne pas ignorer. Bien ambitieux serait celui ou celle qui voudrait traiter le sujet avec exhaustivité, aussi verrons-nous les situations les plus sujettes à interrogation, à savoir :

I. Les généralités : l'encadrement des loyers et la vie des baux d'habitation,

II. Le passage de la location vide à la location meublée.

I. GÉNÉRALITÉS

1. Encadrement des loyers

Il n'aura pas échappé aux propriétaires ayant des logements situés à Bordeaux (les autres communes de la métropole bordelaise n'étant pas concernées) que la législation en matière de loyers a récemment été bouleversée. En effet, depuis le 15 juillet 2022 le loyer d'un logement dont le bail est signé ou renouvelé est encadré par des loyers de référence minoré et majoré. Ces montants varient selon le type de location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement.

Certains logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers, car soumis à d'autres règles (loi de 1948, conventionné ANAH hors convention à loyer intermédiaire, logements sociaux, meublés de tourisme et sous locations).

Nous ne nous étendrons pas sur les différentes modalités de cette loi, celles-ci ayant déjà fait l'objet de nombreux articles, interventions et réunions.

Cependant nous reviendrons sur trois points de vigilance :

- a.** La fixation d'un complément de loyer injustifié,
- b.** Le cas de la colocation,
- c.** La fausse bonne idée de la résidence secondaire ou du meublé de tourisme.

1.a La fixation d'un complément de loyer

Depuis la mise en place de l'encadrement des loyers dans certaines villes, dont Bordeaux depuis le 15 juillet 2022, la fixation des loyers est déterminée selon un loyer de référence exprimé en euros/m². Ce loyer de référence est accompagné d'un loyer de référence minoré et d'un loyer de référence majoré qui ne peut logiquement pas être dépassé. Cependant la loi prévoit qu'un complément de loyer puisse être applicable. Voilà une occasion d'aller au-delà de ce plafond, soit pour augmenter son loyer, soit pour revenir au loyer précédemment appliqué avant la mise en place de ce dispositif.

Mais attention, si ce complément de loyer apparaît être la solution pour amoindrir l'impact de l'encadrement des loyers, celui-ci est soumis à des conditions plus que strictes, souvent ignorées, mais bel et bien listées par le texte de loi.

Dans un premier temps, le logement doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort :

- ▶ justifiant un complément de loyer par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.
- ▶ ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant



au logement (ex : nombre de pièces, époque de construction etc.).

- ▶ ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire au titre des charges ou des travaux d'économie d'énergie.

Ces conditions, la plupart d'entre vous les connaissent. Mais si dans un moment de zèle vous poursuivez la lecture de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), vous découvrirez avec au mieux stupeur au pire effroi que lorsque le bail est signé depuis le 18 août 2022 le complément de loyer est interdit si le logement a au moins une des caractéristiques suivantes :

- sanitaires sur le palier,
- signes d'humidité sur certains murs,
- diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe F ou G,
- fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation),
- vis-à-vis à moins de 10 m,
- infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur,
- problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois,

- installation électrique dégradée,
- mauvaise exposition de la pièce principale.

Vous conviendrez que ces conditions limitent fortement l'application d'un complément de loyer et que sa contestation éventuelle par le locataire basée sur ces éléments ne pourra qu'être accueillie favorablement par la commission départementale de conciliation en matière de baux d'habitation.

Attention donc lors de la rédaction de vos baux d'habitation à bien détailler les éléments à l'origine du complément de loyer, à préciser éventuellement l'exposition de la pièce principale, la présence ou non de vis-à-vis etc. Plus le complément de loyer sera justifié moins il sera contestable et contesté.

1.b. Le cas de la colocation

L'application de l'encadrement des loyers peut aussi poser problème en présence d'une colocation. Là encore la législation est très claire, le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement entier.

En conséquence, il est donc impossible de calculer un prorata de la surface occupée par les

colocataires individuellement pour y appliquer les loyers de référence des T1 ou T2 là où le logement dans sa totalité forme un T4 ou un T4 et plus. Le logement T4/T4+ mis en colocation ne peut pas être requalifié en « regroupement » de logements de petites surfaces comme plusieurs T1 ou T2.

1.c. La tentation de la résidence secondaire et la question du bail mobilité

L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que : « la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction ou de l'habitation. »

La résidence secondaire doit donc s'entendre comme la résidence occupée moins de huit mois par an.

La jurisprudence nous a rappelé que la location d'un bien à usage de résidence secondaire n'est jamais régie par la loi du 6 juillet 1989. En conséquence, l'encadrement des loyers ne peut donc s'appliquer à ce type de baux.

En intégrant le bail mobilité dans la loi du 6 juillet 1989, la

Ce dernier aura toujours la possibilité de demander à la fin de chaque année / période payée à l'avance le retour à un paiement mensuel.

Par ailleurs, et contrairement à l'adage répandu « *tout mois commencé est dû* » le bailleur ne peut pas exiger du locataire qu'il paie dans son intégralité un mois de loyer s'il a quitté le logement avant la fin de celui-ci et que le délai de préavis a été respecté. Dans le cas contraire, le loyer sera dû jusqu'à la fin du préavis ou jusqu'à l'entrée d'un nouveau locataire. Si le préavis du locataire prend fin le 5 du mois, il faudra donc calculer le loyer au prorata du nombre de jours occupés.

► **Départ conjoint des locataires**

La vie affective, amicale ou amoureuse, réserve parfois des surprises et l'entente parfaite qui régnait lors de la signature du bail peut parfois virer à la guerre froide entraînant le départ d'un membre du couple ou de la colocation. Se pose alors la question de la solvabilité du ou des restants...

L'idée d'insérer une clause de départ conjoint des colocataires, « *si l'un part l'autre doit partir* » peut alors germer dans la tête du bailleur.

Cependant si congé est donné par une seule des parties au contrat, ce congé ne s'appliquera que pour ledit locataire. Le ou les autres resteront titulaires du bail aux mêmes charges et conditions. Si le bailleur souhaite mettre fin au bail du ou des colocataires restants il ne pourra pas invoquer une clause de départ conjoint insérée à tort au bail. Il devra attendre la date d'échéance du bail, respecter le délai de préavis et les raisons du congé prévus par la loi (vente/reprise pour habiter ou motif légitime et sérieux).

► **Durée minimale d'occupation**

Le bail vide (min. 3 ans) et le bail meublé (min. 1 an) vous assure,

en principe, l'occupation du logement et donc le versement du loyer pour ces durées sauf départ anticipé du locataire. Certains bailleurs souffrent de la répétition de ces départs anticipés et souhaiteraient avoir une période d'occupation garantie que le locataire s'engagerait à respecter sous peine de versement d'indemnités en contrepartie des « *loyers perdus* ».

La loi prévoit pourtant que si le logement constitue la résidence principale du locataire celui-ci est en droit de donner congé à tout moment et sans motivation, avec pour seule obligation de respecter le délai de préavis qui lui incombe. Le bailleur n'est dès lors pas autorisé à se dédommager du préjudice financier subi du fait de cette résiliation anticipée.

► **« Chèque de réservation »**

Comment être sûr que ce candidat à la location ne vous fera pas faux bond et prendra bien le logement pour lequel il s'est engagé ? D'aucuns vous suggéreront de demander un « chèque de réservation », comme cela peut se faire dans le cadre des locations saisonnières. Le décret du 5 novembre 2015 liste les justificatifs pouvant être demandés au futur locataire et à sa caution. Le chèque de réservation n'en fait pas partie... Le bailleur ne peut pas non plus proposer que la somme versée soit déduite du premier loyer.

La solution légale est donc de signer un bail avec une prise d'effet différée. Locataire et bailleur seront alors engagés, tenus par les clauses du contrat signé. De plus, un arrêt de la Cour de cassation (Cass. 3^e civ, 12 juin 2001, n°99-19281) est venu préciser qu'un locataire qui souhaite renoncer à la location postérieurement à la signature du bail mais antérieurement à la prise d'effet de celui-ci est redevable du préavis légal (1 ou 3 mois selon le cas), sauf si le logement est

loué entre temps. Dès le moment où le contrat de bail a été signé, les termes de celui-ci ont force obligatoire et doivent être respectés.

► **Visites / travaux**

Rien n'est plus désagréable que de voir l'accès au logement loué refusé par le locataire lorsque l'on souhaite lancer des travaux ou procéder aux visites de remises en location. Perte de temps, d'opportunités, repoussant à une date incertaine le début des travaux que l'on espérait rapides, la tentation est grande de faire fi de l'autorisation du locataire quand celui-ci se montre peu coopératif. Le propriétaire peut conserver un jeu de clé du logement qu'il loue pendant la période de location (avec l'accord écrit du locataire), mais l'accès par le bailleur au bien loué est strictement encadré, le propriétaire n'a en effet pas un accès libre au logement. Pour rentrer dans les lieux, il doit y être autorisé par le locataire. À défaut, il se rend coupable de violation de domicile et risquerait de faire l'objet d'une plainte déposée par son locataire.

Si les travaux ne peuvent être ainsi réalisés du fait de l'obstruction du locataire, le bailleur ne pourra pas être tenu responsable par celui-ci des désagréments liés à l'absence de réfection (humidité/consommation énergétique etc). En revanche, c'est bel et bien le propriétaire qui verra sa responsabilité engagée si un pan de mur s'effondre sur un passant. Pour éviter ces déboires, vous pouvez sommer votre locataire de laisser effectuer les travaux prévus par le bailleur via un mandataire de justice.

Par ailleurs et contrairement à une idée reçue, la loi ne prévoit pas de « *droit de visite annuel* » du logement par le bailleur. Le propriétaire n'est pas donc autorisé à accéder au bien loué pour vérifier que « *tout va bien* » sans l'accord de son lo-

cataire. Vous pouvez toutefois lui rappeler que ce dernier s'est engagé lors de la signature du bail (pour les modèles de la Chambre des Propriétaires tout ou moins) à laisser son bailleur ou son mandataire accéder aux lieux loués chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.

► Congés

Toutes les bonnes choses ont une fin et votre bail arrive à échéance. Vous envisagez de donner congé à votre locataire, en respectant les délais de préavis légaux et les motifs légaux.

Rappelons que la durée minimale d'un bail d'habitation à usage de résidence principale est de :

- 3 ans pour une location vide donnée à bail par des particuliers,
- 6 ans pour une location vide donnée à bail par une personne morale (hors SCI de famille),
- 1 an pour une location meublée,
- 9 mois pour une location meublée consentie à un étudiant.

Attention à ne pas louper le train du congé, car celui-ci ne pourra repasser au mieux que dans 1 an au pire dans 6 ans.

À noter également qu'il n'existe pas de tacite reconduction pour le bail consenti à un étudiant et que celui-ci s'éteint à échéance.

Les congés répondant à un formalisme strict dont le non-respect entraînerait la nullité du congé (et donc la prorogation du bail...) la Chambre des Propriétaires recommande vivement de faire délivrer les congés par commissaire de justice (huissier). Le coût de l'opération n'aura aucune commune mesure avec la sécurité juridique apportée par cet officier public. Autre avantage, le délai de préavis court à partir du jour où le

commissaire de justice dépose ou remet la lettre de congé au locataire, contrairement au congé par lettre recommandée avec accusé de réception dont le délai ne court qu'à partir du jour de la réception effective du courrier. Si le locataire ne va pas chercher le recommandé à la poste, le délai de préavis ne commencera jamais...

II. LE PASSAGE DE LA LOCATION VIDE À LA LOCATION MEUBLÉE

Nous venons de voir les écueils à éviter en matière de baux d'habitation de façon générale. Intéressons-nous maintenant au caractère meublé ou vide d'un logement en location qui peut parfois susciter des interrogations et des prises de décisions malheureuses.

L'intérêt fiscal de la location meublée n'est plus à démontrer. Mais attention si belle soit la solution, il n'en faut pas moins respecter certaines règles.

L'idée, alléchante sur le papier, de passer en cours de bail d'une location vide à une location meublée peut vous exposer à des risques juridiques et fiscaux.

D'un point de vue juridique, la législation en matière de baux meublés et de baux vides n'est pas la même sur le plan de la durée, du montant du dépôt de garantie, éventuellement des charges, des possibilités de donner congé par le bailleur, de la jouissance ou non de mobilier. Un locataire qui a signé un bail vide n'a aucun intérêt de signer, pour le même logement, un bail meublé, aussi intéressant cela soit-il pour le bailleur. En effet, la durée de son bail passera de 3 ans (ou 6 ans en cas de location par une personne morale) à 1 an et par là même la possibilité de donner congé pour le bailleur reviendra annuellement, là où un bail vide laissait une période de 3 ans avant de s'interroger sur un « risque » de

congé. De plus, qui dit location meublée dit meubles. Il paraît peu probable que le locataire en place veuille vendre ses propres meubles à son bailleur, meubles qu'il devra alors laisser dans les lieux ou racheter à son départ.

Si le locataire peut se montrer coopératif et accepter de telles modifications, il est connu que le fisc, lui, l'est beaucoup moins...

La loi de finances pour 2019 a modifié le critère permettant de dire qu'un montage juridique et fiscal relève de l'abus de droit. Depuis cette loi, la qualification d'abus de droit peut être retenue par l'administration fiscale dès lors qu'elle démontre qu'un montage juridique et fiscal a un but principalement fiscal (Nota bene : avant la loi de finances pour 2019, l'administration fiscale ne pouvait retenir la qualification d'abus de droit que si elle démontrait que le montage avait un but exclusivement fiscal).

Cette nouvelle définition restrictive de l'abus de droit permet à l'administration fiscale d'écarter plus aisément un montage qui à la fois :

- Fait usage d'un texte ou d'une décision à l'encontre de l'intention de législateur
- Et qui possède un but principalement fiscal.

Pour cela, l'administration fiscale doit démontrer que l'acte passé a pour motif principal d'éviter ou d'atténuer les charges fiscales que le contribuable aurait normalement supportées si ces actes n'avaient pas été réalisés (par exemple réduire une dette d'impôt, percevoir indûment un crédit d'impôt, augmenter abusivement une situation déficitaire...).

Ces dispositions de l'article L 64.A du Livre des Procédures Fiscales n'ont pas pour objet d'interdire au contribuable de choisir un cadre fiscal plus intéressant, tant que celui-ci n'est pas entaché d'artifice. Ainsi le passage de la location nue à

la location meublée ne saurait être critiquable s'il reflète une réalité juridique et économique (signature d'un bail meublé en bonne et due forme et non d'avenant, acquisition réelle de mobilier, augmentation du loyer). Dans le cas contraire, le changement de statut pourrait être qualifié d'artificiel.

En louant un logement à des locataires qui ne veulent pas de meubles (ils en sont

logiquement déjà pourvus du fait de leur location vide) le propriétaire détourne le principe même de la location meublée. La solution de racheter les meubles au locataire est considéré par l'administration fiscale comme une opération fictive de complaisance.

Ainsi, pour effectuer le passage de la location vide à la location meublée mieux vaut attendre le changement de locataire

afin de réaliser cette opération en toute sécurité, juridique et fiscale.

Dans le prochain bulletin (numéro 71 Juillet/Août/Septembre 2023), nous aborderons les écueils à éviter en matière de copropriété puis de vente/achats immobiliers.

En attendant et pour toute question, n'hésitez pas à venir nous rencontrer ou à nous téléphoner.

NOS annonces



AUDIT BILAN
DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
VENTE & LOCATION

Tarif spécial adhérents

Benoit TENEZE Mobile: 06 13 08 47 93

2 allée du Champ de Course 33320 Eysines - auditbilan@gmail.com



UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE DE NOS EXPERTS EN PATRIMOINE

Nos Conseillers Allianz Expertise et Conseil sont là pour vous accompagner dans l'élaboration d'une stratégie globale de la construction jusqu' à la transmission de votre patrimoine, qu'il soit immobilier ou financier.

Nos missions : protection de la famille et du conjoint/ préparation à la retraite/ optimisation de la fiscalité, du patrimoine, des revenus et de la succession / préparation à la transmission/ création de revenus complémentaires.

En tant que membre de l'UNPI nous vous offrons votre bilan patrimonial personnalisé.

Nos prochaines permanences de 14h à 17h au 7 cours de Gourgue 33000 Bordeaux :

Mardi 4 avril	Mardi 30 mai
Mardi 18 avril	Mardi 13 juin
Mardi 2 mai	Mardi 27 juin
Mardi 16 mai	

Un bilan patrimonial sera offert !

Nous restons à votre disposition à tout moment au 07 65 249379 ou par mail: caroline.wolff_2@allianz.fr

Votre équipe Allianz



J.F. Roquelaure



Cabinet d'architecte
J.F. Roquelaure

Architecte D.P.L.G
72 avenue de la République
33200 Bordeaux Caudéran
Tél.: 05 56 42 25 65
Fax : 05 56 42 38 32
jf@roquelaure.com



DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - VENTE OU LOCATION - SUR TOUTE LA GIRONDE

TARIF SPÉCIAL ADHÉRENT

Nos valeurs: Réactivité Professionnalisme et Satisfaction client

Votre contact: Albert UTHURBURU

Mob: 0609719271 albert.uthurburu@diag6.fr www.diag6.fr

Calendrier

des écoles du deuxième trimestre 2023

DANS LES LOCAUX DE LA CSPI 33-24
S'inscrire auprès du secrétariat
05 56 52 57 07

V - ÉCOLE DU BAILLEUR (BAIL D'HABITATION)

PREMIÈRE PARTIE

MARDI 18 AVRIL 2023 de 9h30 à 12h

- Mettre en location
- Le contrat de location

DEUXIÈME PARTIE

JEUDI 20 AVRIL 2023 de 9h30 à 12h

- Les relations avec le locataire
- Fin du bail et état des lieux de sortie

VI - ÉCOLE DU SYNDIC BÉNÉVOLE

PREMIÈRE PARTIE

MARDI 30 MAI 2023 de 18h à 21h

- Comment devenir syndic bénévole
- Les missions du syndic et la vie de la copropriété

DEUXIÈME PARTIE

MARDI 6 JUIN 2023 de 18h30 à 21h

- Les travaux affectant les parties communes
- Les comptes du syndicat et l'assemblée générale



Site internet :
www.propriete-rurale.com

Contact en Gironde :
sdppr33@gmail.com

LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

**AIDE LES PROPRIÉTAIRES RURAUX
À DÉFENDRE LEURS DROITS,
À TRANSMETTRE LEUR PATRIMOINE...**

