

La lettre



AGENCE
INTERNATIONALE DE
COMMERCIALISATION
IMMOBILIÈRE

Malesherbes Gestion

AICI Paris

AICI Cannes

É D I T O R I A L

Retour sur la loi ELAN

La loi ELAN (Evolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique) est surtout connue du grand public pour ses controverses autour de la construction, de la loi Littoral, et du secteur HLM qui impliquent les collectivités et les acteurs du logement social. Cette médiatisation ne doit pas faire oublier que les particuliers sont eux aussi concernés.

Le trimestre dernier, nous vous annonçons les mesures pour votre immobilier en copropriété. Votre immobilier locatif va aussi être impacté avec des changements dans les rapports locatifs, un nouveau bail mobilité, le retour de l'encadrement des loyers et un renforcement du contrôle des locations saisonnières.

Certaines mesures entrent dès maintenant en vigueur. D'autres sont applicables ultérieurement comme l'actualisation des charges récupérables, l'opposabilité du diagnostic de performance énergétique ou la mise en place du bail numérique. Nous y reviendrons.

Toutes les équipes du Cabinet AICI restent à vos côtés pour vous accompagner dans ces évolutions.

Elisabeth GANDON,
David PETIT

LA LOI ELAN ET L'IMMOBILIER LOCATIF

La loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, parue au journal officiel du 24 novembre présente plusieurs résolutions destinées aux propriétaires-bailleurs et aux locataires.

Les rapports locatifs sont modifiés

L'acte de cautionnement est simplifié. Auparavant, le garant devait écrire à la main une formule-type destinée à lui faire prendre conscience de la portée de son engagement. Désormais, la forme manuscrite de l'engagement est supprimée. Le contenu informatif est toujours présent mais il n'y a plus la page d'écriture à réaliser par le garant. Sa signature suffira.

La remise des diagnostics peut être dématérialisée. Si le propriétaire et le locataire en sont d'accord, les diagnostics au locataire peuvent être remis de manière dématérialisée, envoyés par mail par exemple. Cette mesure est aussi valable pour les extraits de règlement de copropriété à remettre au locataire.

D'autres nouveautés sont incluses comme la possibilité, pour le bailleur, d'inclure dans le bail, une mention lui permettant d'appliquer des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble.

Le retour limité de l'encadrement des loyers

La loi prévoit un encadrement des

loyers à titre expérimental pendant 5 ans. Les communes qui en feront la demande devront justifier de l'existence d'une tension sur le marché locatif constatée par un observatoire des loyers. Seules quelques villes, dont Paris, remplissent actuellement toutes les conditions d'application.

Des locations saisonnières plus contrôlées

Les contrôles et les sanctions en matière de location touristiques sont renforcés.

Les particuliers qui n'ont pas déclaré ou télé déclaré leurs locations touristiques auprès de la mairie peuvent avoir une amende civile allant jusqu'à 5 000 €. Ceux qui n'ont pas transmis le nombre de nuitées lorsque la mairie leur en fait la demande seront passibles d'une amende civile pouvant atteindre 10 000 €.

Les plateformes qui publient des annonces sans respecter leurs obligations, pourront, elles aussi, être condamnées à une amende allant jusqu'à 50 000 €.

VOTRE CALENDRIER FISCAL 2019

Janvier 2019

Lancement du prélèvement à la source. Les acomptes d'impôt sur les loyers sont prélevés sur le compte bancaire des propriétaires bailleurs. Une avance de 60 % vous est versée au titre de certaines réductions et crédits d'impôt.

Avril- juin

Déclaration de vos revenus 2018. Déclaration d'IFI en même temps que la déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine est détaillée dans les annexes.

Juillet-août

Votre avis d'imposition vous indique :
■ le montant du crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CMR) effaçant l'impôt

calculé sur vos revenus réguliers 2018 ;
■ l'impôt dû sur vos revenus exceptionnels ou non concernés par la réforme de 2018 ;
■ votre taux de prélèvement à la source actualisé, applicable de septembre 2019 à août 2020.

Septembre-décembre

Le taux de prélèvement et, pour les bailleurs, le montant des acomptes actualisés s'appliquent à partir de septembre 2019.

Vous payez le solde de l'impôt dû sur vos revenus exceptionnels ou non concernés par la réforme de 2018.

Si le montant des crédits d'impôt et réductions dont vous bénéficiez est supérieur à l'impôt dû, le solde vous est remboursé.

LE NUMÉRO D'IMMATRICULATION DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

Depuis le 1^{er} janvier 2019, toute copropriété doit être inscrite au Registre National des Copropriétés et possède un numéro d'immatriculation. Ce numéro doit être mentionné dans chaque acte de vente de lot de copropriété.

L'inscription au registre des copropriétés s'accompagne de la saisie des informations essentielles sur les données financières et techniques de l'immeuble qui devront être mises à jour, chaque année par le gestionnaire, dans les 2 mois suivant l'Assemblée Générale ou lors de tout changement majeur.

Ces informations sont regroupées par le syndic dans une fiche synthétique qui est remise à tout nouvel acquéreur dès la signature du compromis de vente.

A savoir. Le défaut d'immatriculation ou l'absence de mise à jour des données, prive la copropriété de la possibilité de percevoir des subventions de l'état ou d'autres établissements publics.

UN BAIL MOBILITÉ COUPLÉ AVEC LA GARANTIE VISALE

Pour répondre à la demande de location en meublé de courte durée, la loi crée le bail mobilité. D'une durée de un à dix mois, non renouvelable et non reconductible, il est destiné aux personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle. La durée du contrat peut être modifiée une fois par avenant.

Le loyer est fixé librement mais, en zone tendue, il devra respecter l'encadrement des loyers à la relocation et, dans les villes qui l'appliqueront, le plafonnement des loyers.

Le locataire pourra bénéficier de la caution locative gratuite Visale sous une forme renforcée, ce qui équivaut à une prise en charge des impayés mais aussi de la remise en l'état des locaux en cas de dégradation. En cas de colocation, il n'y a pas de clause de solidarité possible entre les colocataires ou leurs cautions.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

Le bailleur ne peut exiger de dépôt de garantie. Il récupère les charges locatives sous la forme d'un forfait obligatoirement.

Si le bailleur et le locataire veulent poursuivre la location, ils doivent conclure obligatoirement un bail meublé d'un an renouvelable, ou de neuf mois non renouvelable pour un étudiant.



Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative

PARIS Malesherbes Gestion

3, rue
Mérimee

Tél. : 01 47 55 63 00

Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne

<https://mgestion.thetranet.fr>

Transaction/Location/Gestion locative

PARIS AICI Paris

124, avenue
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23

Fax : 01 47 27 25 10

CANNES AICI Cannes

17, La Croisette
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60

Fax : 04 93 39 20 04

www.aici.fr

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga