

N° 255

JUILLET-AOÛT 2009
7€

24 LOCATION

Équiper
un logement
destiné à la
location meublée



31 COPROPRIÉTÉ

Cour d'immeuble,
un espace
convoité

37 PLACEMENT

Dispositif
Scellier, les clés
pour réussir
son opération

Le Particulier
immo

TENDANCE

**LA TUNISIE
RÉALISE UNE PERCÉE
SUR LE MARCHÉ
DU SOLEIL**

P.16



EDITO..... 3

ACTUALITÉS

Location..... 6-7

Les charges locatives
explorent

Marché..... 8

Le foncier touché lui
aussi par la crise



Placement..... 10

Le dispositif Scellier est
étendu aux DOM-TOM

Copropriété..... 12

Précisions sur les pouvoirs
confiés au syndic



Juridique..... 13

Le dialogue avec le fisc
s'améliore

ENTRETIEN

THIERRY BONNEAU
PRÉSIDENT DU SYNDICAT
NATIONAL DE LA RÉNOVATION
(SYNAR)

La vente d'immeubles
à rénover n'aura pas
le succès escompté 14

TENDANCE



LA TUNISIE RÉALISE UNE PERCÉE SUR LE MARCHÉ DU SOLEIL

Une offre de bon niveau et
des prix bas sont forcément
attractifs. Jusqu'à quand?

16

LOCATION

Équiper un logement destiné
à la location meublée..... 24

COPROPRIÉTÉ

Cour d'immeuble,
un espace
 convoité..... 31



PLACEMENT

Dispositif **Scellier**, les clés pour réussir son opération

Les professionnels ne tarissent pas
d'éloges... Prudence cependant.

37

TRAVAUX

Écoconstruction,
la course aux labels

44

EUROPE

Les origines
du cadastre..... 50



JURIDIQUE

Grand angle..... 53

Entretien du
logement,
les obligations
du bailleur

Jurisprudences..... 59

- Une faveur faite
au bailleur
- Une vraie fausse
location

CHIFFRES ET
INDICES..... 61

NOUS CONTACTER

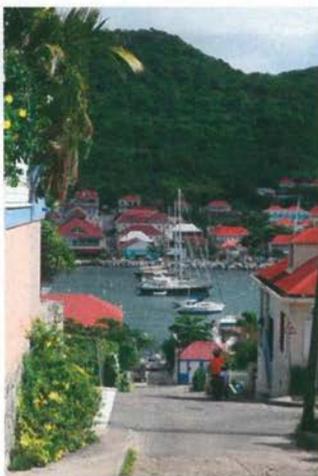
Le Particulier
21, Bd Montmartre
75076 Paris Cedex 02
Tél. : 01 40 20 70 00
Fax : 01 40 20 71 25
Internet : www.leparticulier.fr

Pour une commande,
un abonnement ou
un réabonnement, le service
abonnements est à
votre disposition.
Vous pouvez le contacter
par courrier,
au 22, rue René Boulanger
75472 Paris cedex 10
fax, e-mail ou téléphone
de 8h30 à 19h00,
du lundi au vendredi au
01 55 56 71 11
Publicité « Relieur » sur
porte-adresse.
« Sur 4 cv : catalogue
« produits dérivés »,
lettre « Dictionnaire de la
Copropriété » et relances
de réabonnement, sur
une partie des abonnés »

LE DISPOSITIF SCCELLIER EST ÉTENDU AUX DOM-TOM

Un Scellier « dopé », résultant d'une loi du 27 mai 2009, s'appliquera désormais outre-mer. Il a vocation à remplacer le Girardin.

➤ Le dispositif Scellier est applicable aux investissements locatifs réalisés dans les Dom-Tom. Ainsi en a décidé la loi du 27 mai 2009 pour le développement économique des territoires d'outre-mer, dans son article 39, afin de relancer l'activité immobilière. Sont concernées les acquisitions ou constructions de logements effectuées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2013 dans les DOM, ainsi qu'à Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna. Le dispositif vaut aussi pour les souscriptions de parts de SCPI (société civile de placement immobilier) employées pour le financement de tels logements. Le taux de la réduction est majoré par rapport au Scellier applicable en métro-



pole. Soit 40 % pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre la date de promulgation de la loi du 27 mai 2009 et le 31 décembre 2011; 35 % pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions

réalisées entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2013; 35 % pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2017, dès lors que le propriétaire s'engage à ce que les logements restent loués à l'issue de l'engagement initial de location de neuf ans.

La réduction d'impôt reste en revanche étalée sur neuf ans, et le prix de revient, base de calcul de la réduction d'impôt, plafonné à 300000 euros.

Le dispositif Girardin est voué à disparaître peu à peu jusqu'en 2013. Pas de changement jusqu'au 31 décembre 2010; du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011, la réduction passe à 30 % en secteur libre, 45 % en intermédiaire. Du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012, elle n'existera plus qu'en secteur intermédiaire, au taux de 35%. L'investisseur aura, jusqu'en 2013, le choix entre le Girardin et le Scellier. ■

Loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer (JO du 28 mai 2009). Article 39 de la loi intégré à l'article 199 septuiesimes du Code général des impôts.

UNE INSTRUCTION TRÈS ATTENDUE

➤ Une centaine de pages pour commenter l'ensemble des dispositions applicables à la réduction d'impôt Scellier (voir notre article p. 37 et s.). Champ, conditions et modalités d'application de l'avantage fiscal, obligations du contribuable... y sont précisés. ■

Instruction administrative 5 B-17-09 n° 52 du 15 mai 2009, consultable sur www.leparticulier.fr, espace abonnés, rubrique «outils pratiques», bonus du n° 255.

DÉFISCALISER À TOUT PRIX?

➤ Saisie de cas de consommateurs « victimes d'abus de la part de promoteurs lors de la commercialisation de certains programmes immobiliers relevant des dispositifs de défiscalisation Robien ou Demessine », l'UFC Que choisir a déposé, début juin, une plainte contre la société Akerys. En cause, ses méthodes de vente visant à « présenter l'avantage fiscal comme une certitude ». Fin

2008, une information judiciaire avait été ouverte à l'encontre d'Omnium Finance. Preuve du malaise général, un amendement au projet de loi « Crédit à la consommation » vient d'être adopté: les publicités relatives aux opérations « Scellier » devront « comporter une mention indiquant que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales ». ■