

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



# SOMMAIRE

JUILLET-AOÛT 2009 N°255

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](http://www.leparticulier.fr)

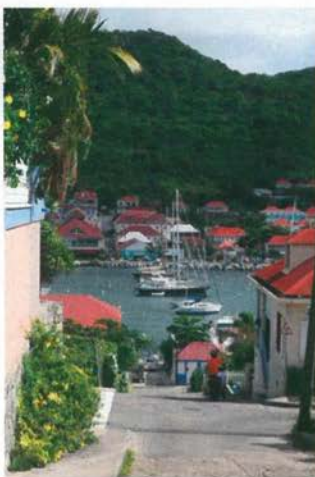
Pour une commande,  
un abonnement ou  
un réabonnement, le service  
abonnements est à  
votre disposition.  
Vous pouvez le contacter  
par courrier,  
au 22, rue René Boulanger  
75472 Paris cedex 10  
fax, e-mail ou téléphone  
de 8h30 à 19h00,  
du lundi au vendredi au  
01 55 56 71 11  
Publicité « 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2013; 35 % pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2011, la réduction passe à 30 % en secteur libre, 45 % en intermédiaire. Du 1<sup>er</sup> 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 septuies 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](http://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 ». ■