

# Rénover

# l'immobilier

É D I T O R I A L



© Laurent Belmonte

## La France à l'âge de pierre

**L**e CPE a été une nouvelle fois l'occasion de constater combien les jeunes Français sont encore pétris de l'idéologie collectiviste qui domine chez nous depuis les années soixante-dix. Ils n'ont cessé d'en donner la preuve ces dernières semaines en expliquant doctement, eux qui n'ont jamais été ni entrepreneur, ni salarié, que

l'employeur est nécessairement un exploiteur qui n'a d'autre préoccupation que d'embaucher pour aussitôt licencier, une fois que le citron a été bien pressé. La lutte des classes – qu'on leur a longuement enseignée à l'école – est devenue, chez eux, une seconde nature.

Cette idéologie que l'on croyait épuisée ne touche malheureusement pas que les jeunes. On la retrouve en particulier dans les plus hautes sphères du pouvoir. Dans l'immobilier, nous en avons souvent la preuve. C'est cette idéologie qui est à l'origine de la récente loi sur les ventes à la découpe, c'est aussi elle qui amène les maires à préférer préempter – à un prix très inférieur à celui du marché – des immeubles appartenant à des propriétaires privés et situés en centre-ville pour les transformer en logement social plutôt que de construire des immeubles de grande hauteur, honnis par les écolos, dans les quartiers en développement. C'est également elle qui encourage les locataires à réclamer toujours d'avantage de droits au détriment de ceux des propriétaires...

Face à cette pensée monolithique, il n'est pas étonnant de constater que la plupart des Français qui détiennent un patrimoine cherchent à le mettre à l'abri, en bons pères de famille, dans des pays plus favorables à l'investissement, plus sûrs et plus stables politiquement. Après l'épisode du CPE, ils sont nombreux ceux qui ont compris qu'en France, la démocratie cède à la rue, et que la sécurité des biens et des personnes n'est pas parfaitement assurée et que l'esprit d'entreprise n'est que toléré. Ils fuient désormais vers la Belgique, la Suisse ou le Luxembourg quand ils ne vont pas au Canada ou aux États-Unis. Il y a parmi eux beaucoup de propriétaires qui, profitant du fait que les prix ont atteint leur plus haut niveau, cèdent aujourd'hui leur bien, de guerre lasse... mais aussi beaucoup de jeunes diplômés qui, eux aussi, imaginent leur avenir ailleurs plutôt que de rejouer sempiternellement mai 68.

Il y a pourtant encore en France des hommes et des femmes qui ne veulent pas le déclin et qui ont des idées. Certains se battent pour avoir des entreprises florissantes et des salariés motivés. D'autres, pour transmettre à leurs enfants des patrimoines solides et en bon état. S'ils ne sont pas découragés aujourd'hui, c'est parce qu'ils ont de l'énergie et de l'imagination. Et ils espèrent toujours que la raison l'emportera.

*Christian Mahout*

### DERNIERE HEURE

En France, compte tenu des prix de l'immobilier, un primo accédant ne peut plus acheter que 48.5 m<sup>2</sup> en moyenne alors qu'il pouvait prétendre acquérir 59 m<sup>2</sup> en 2000. C'est ce qui ressort du dernier baromètre Crédit Foncier-Essec. À Paris Intra-muros, la capacité d'achat moyenne est désormais juste inférieure à 28 m<sup>2</sup>. À Marseille, c'est 49 m<sup>2</sup> et à Lyon, c'est 57 m<sup>2</sup>.

S O M M A I R E

COPROPRIÉTÉS :  
3 ans pour adapter  
les règlements ..... p. 2

IMPAYÉS DE LOYER  
modalités du crédit  
d'impôt ..... p. 2

LE BORLOO POPULAIRE :  
sera moins populaire  
que le Robien ..... p. 3

MTI À LIVRE OUVERT :  
au 102<sup>e</sup> Congrès  
des Notaires ..... p. 4

CHARGES :  
Un nouveau cycle  
d'augmentations com-  
mence ..... p. 4

LES PRIX DE L'IMMOBI-  
LIER :  
peuvent-ils encore  
grimper? ..... p. 5

LOCATION MEUBLÉE :  
nouvelle instruction  
fiscale ..... p. 6

RÉFORME DES SUCCES-  
SIONS  
et immobilier ..... p. 7

### Rénover l'immobilier

est une publication bimestrielle  
éditée par E.I. (Sarl)  
1, rue Bosio • 75016 Paris  
Tél. 01 42 67 26 26  
Fax 01 46 22 93 03

Directeur de la publication :  
Christian Mahout  
Rédacteurs : Alexandre Imbert,  
Christian Mahout.

### ■ Recensement

L'Insee dénombre 30,6 millions de logements en France. Seulement 25 000 d'entre eux sont des résidences principales. Au 1<sup>er</sup> juillet 2004, l'habitat est à 56 % individuel.

Le nombre de pièces est de 4,8 pour l'habitat individuel et de 3 pour l'habitat collectif.

### ■ Responsabilité

En cas d'achat immobilier, et s'il est informé de l'objectif de défiscalisation recherché par les acheteurs, le notaire doit informer ces derniers des éventuels aléas fiscaux de l'opération. Ainsi, dans une affaire où les acquéreurs avaient acquis auprès d'un promoteur un appartement à rénover, dans le but de bénéficier du régime fiscal loi Malraux, la cour de cassation a considéré que la responsabilité du notaire pouvait être recherchée : alors qu'il connaissait parfaitement la motivation fiscale des intéressés, il ne les a pas mis en garde contre les risques fiscaux

*Cass. civ. 13 décembre 2005.*

### ■ Peinture

L'application par le locataire d'une peinture rouge vif sur les murs de la salle de bains ne nécessite pas l'autorisation du propriétaire : il ne s'agit ni de travaux de transformation des lieux loués, ni d'un coloris excentrique. C'est ce qu'a jugé la cour d'appel de Paris. (le 20 septembre 2005). Le propriétaire ne peut donc exiger, à l'expiration du bail, que le locataire repeigne les locaux dans leur couleur initiale, ni effectuer de retenue sur le dépôt de garantie à ce titre.

### ■ Surendettement

Le nombre de dépôts de dossiers de surendettement au mois de janvier 2006 a augmenté de 4,1 % par rapport au mois de décembre 2005 et de 9,8 % par rapport au mois de janvier 2005. Ce qui représente un montant total de 15 706 dossiers dont 13 041 ont été déclarés recevables.

## MTI Patrimoine

Recherche à l'achat  
Immeubles libres ou occupés  
Paris ou première couronne

Tel : 01 42 67 26 26  
106 bis avenue de Villiers 75017 Paris

## Le fisc précise les modalités du crédit d'impôt pour impayés de loyer

Une récente instruction fiscale (BOI, 16 février 2006) vient de préciser les modalités d'application du crédit d'impôt de 50 % pour primes d'assurance pour les impayés de loyer institué par la loi relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale de juillet 2005.

- Le logement doit être donné en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation. L'occupant du logement doit donc bénéficier de l'Aide personnalisée au logement (APL).

- L'assurance contre les impayés de loyer doit respecter le cahier des charges mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation.

- L'avantage fiscal ne peut être cumulé avec la déduction des primes d'assurance versées au titre de la garantie du risque de loyers impayés prévue au a bis du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI, pour la détermination du revenu foncier imposable.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux primes d'assurance payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

## SCPI : forte croissance de la collecte

Au 31 décembre 2005, on dénombrait en France 133 sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), dont 27 groupes, selon les chiffres de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Le montant global de la capitalisation s'est élevé à 13,24 milliards d'euros. L'année dernière, il y avait 137 SCPI pour un montant de capitalisation égal à 12,04 milliards d'euros. Parallèlement, la collecte brute augmente elle aussi. Elle est passée de 1 156 milliards d'euros en 2004 à 1 484 milliards d'euros en 2005, soit une augmentation de 28,4 %.

## Non-résidents : l'exonération des plus-values est élargie

L'article 27 de la loi de finances rectificative pour 2005 élargit l'exonération particulière en faveur de l'habitation en France des non-résidents en

la rendant applicable aux deux premières cessions, et non plus simplement à la première cession (CGI, art. 150 U-II 2<sup>o</sup>).

Pour être exonérée, la seconde cession doit toutefois remplir, en plus des conditions applicables jusqu'à présent à la seule première cession, les deux conditions cumulatives suivantes :

- porter sur l'unique propriété en France du non-résident,
- intervenir plus de cinq ans après la première cession exonérée.

Les nouvelles dispositions s'appliquent pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

## Logements vacants : une nouvelle taxe

Il y avait déjà une taxe sur les logements vacants, mise en place en 1999, qui heureusement était difficile à percevoir et donc, rarement appliquée. Pour remédier à ce grave défaut le gouvernement vient de mettre en place une nouvelle taxe d'habitation spécifiquement destinée aux propriétaires qui ont décidé de ne pas mettre leurs logements sur le marché. Seront concernés par cette taxe les logements vacants depuis une durée de 5 ans, pour les locaux inoccupés depuis une période de 10 ans une majoration de 50 % sera applicable. La nouvelle taxe sera appliquée sur tout le territoire. La TLV ne concernait que les grandes agglomérations de plus de 200 000 habitants. Entre 300 et 400 000 logements vacants seraient concernés.

## Copropriétés : trois ans pour adapter les règlements

Le délai accordé aux copropriétés pour adapter leur règlement de copropriété dans des conditions de majorité et de fiscalité favorables devrait être prolongé de trois ans. Le projet de loi portant engagement national pour le logement, adopté en première lecture par le Sénat, prévoit de reporter cette possibilité jusqu'au 13 décembre 2008. Passé cette date, l'assemblée générale pourra toujours procéder à cette opération, mais elle ne pourra le faire qu'à la double majorité de l'article 26 et les frais de publication aux hypothèques ne relèveront plus du droit fixe.

# LE BORLOO « POPULAIRE » SERA MOINS POPULAIRE QUE LE ROBIEN

**Le ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement, Jean-Louis Borloo fera prochainement adopter par les parlementaires le nouveau dispositif d'accession sociale destiné à remplacer celui qui avait été mis en place par son prédécesseur, Gilles de Robien. Assorti de nombreuses contreparties sociales, ce nouveau « nouveau dispositif » ne séduira sans doute pas autant les investisseurs.**

Le « Borloo populaire » sera-t-il capable de faire aussi bien que le « Robien ». Le dispositif mis en place en avril 2003 par Gilles de Robien a eu incontestablement un effet d'accélérateur pour le marché immobilier (62 000 logements vendus avec cette formule en 2004), tout comme son prédécesseur « l'amortissement Périssol » (55 000 logements vendus en 1998). En revanche, l'amortissement « Besson » qui introduisait plus de contraintes pour les investisseurs avait été un relatif échec (30 000 ventes en 2002), le « Borloo populaire » est fondé sur des options comparables : les contraintes en termes de revenus des bénéficiaires sont plus importantes et les loyers imposés sont inférieurs. Sera-t-il, lui aussi, sanctionné par le marché ?

Dans le détail, le projet de loi (qui n'a pas encore été adopté à l'heure ou nous écrivons) prévoit que :

■ La déduction au titre de l'amortissement est égale à 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes (soit 50 %). À l'issue de la période couverte par l'engagement de location (9 ans), tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement de titulaire du bail. Cela porte la durée de location à loyer réduit à 15 ans.

■ L'amortissement est assorti d'un abattement fiscal forfaitaire de 30 % sur les loyers.

■ Le propriétaire s'engage à louer le logement nu pendant neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Les loyers seront plafonnés à 70 % du prix de marché libre. On ne connaît bien sûr pas encore les prix de marché qui serviront de référence, mais on peut considérer que les plafonds de loyer seront inférieurs d'environ 20 % à ceux du dispositif « Robien ».

■ Les ressources du locataire devraient correspondre aux plafonds des prêts locatifs intermédiaires (PLI). Soit pour un couple avec deux enfants moins de 5 483 euros par mois en Île-de-France, moins de 3 818 euros dans une ville de plus de 50 000 habitants, et moins de 3 340 euros dans les zones rurales. La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Ces contraintes amènent deux questions : le délai est-il suffisant pour trouver les « bons locataires », c'est-à-dire ceux qui ne dépassent pas les plafonds de ressources mais qui sont suffisamment solvables pour satisfaire le bailleur, mais aussi ceux qui, sur une période de neuf ans au moins resteront en deçà du plafond de ressources imposé par le texte.

La plupart des professionnels, calculette en mains, constatent que seuls les investisseurs les plus fortement imposés seront intéressés par la formule car, comme le Robien, le Borloo sera inclus dans le plafond global de réduction d'impôt de 8 000 euros au titre de niche fiscale, mais pas la déduction forfaitaire de 30 % !

Compte tenu de la flambée du foncier, des plafonds de ressources imposées aux locataires et des plafonds de loyers restant à fixer, la rentabilité du « Borloo populaire » nécessite donc de bien étudier son dossier en y intégrant principalement le paramètre fiscal. Mais on se demande déjà comment avec des loyers réduits et des avantages fiscaux plafonnés, un Borloo quel qu'il soit, pourrait être préféré à un bon Robien par l'investisseur moyen.



## Les notaires s'affrontent sur les pistes

C'est sous un beau soleil et dans une ambiance chaleureuse que s'est déroulée la 32<sup>e</sup> Coupe de France de ski des Notaires à Morzine-Avoriaz les 18 et 19 mars dernier. L'épreuve du samedi matin a consisté en un slalom géant en deux manches sur les pistes de Morzine, suivie l'après-midi d'une épreuve de ski de fond sur le domaine d'Avoriaz pour les participants les plus courageux. En fin d'après-midi lors de la conférence sur le thème tél@acte, Maîtres Frank Lodier et Pierre-André Girard ont pu nous faire partager leur expérience au quotidien en nous rappelant les enjeux pour la profession. À l'issue de cette réunion professionnelle, les concurrents

se sont retrouvés autour d'un dîner à l'hôtel « Le Petit Dru » à Morzine pour la remise des prix. Ce week-end de détente s'est achevé le dimanche par la découverte du domaine skiable des « Portes du Soleil ».

### ■ Culbute

La valeur totale des propriétés immobilières au Royaume-Uni a plus que triplé en 10 ans selon les derniers chiffres publiés par la banque Halifax. En 2005, elle s'est élevée à 3400 milliards de livres (dont 584 milliards de livres pour la seule ville de Londres).

### ■ De record en record

Les ventes de logements neufs en France ont encore enregistré un record en 2005 avec une progression de 8,3 % à 121 500 unités par rapport à 2004. Sur l'ensemble de l'année, les ventes de maisons individuelles ont augmenté de 12 % tandis que celles des appartements ont enregistré une progression moindre : + 7,6 %. En 2005, le prix de vente moyen d'une maison a progressé de 9 % tandis qu'il a augmenté sur la période de 11 % pour les appartements.

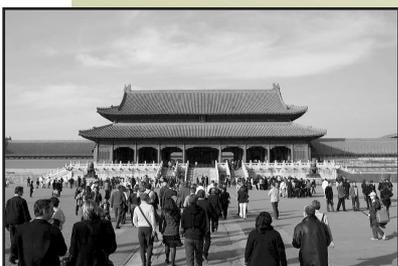
### ■ Montagne

En 2005, les prix des appartements ont augmenté de 15 % en Haute-Savoie et en Savoie selon une étude des notaires des pays de Savoie. Les stations les plus chères demeurent Courchevel, Val d'Isère et Méribel. Les prix des chalets restent très élevés. Le prix moyen s'établit à 600 000 euros et peut s'envoler jusqu'à 2 millions d'euros.

### ■ Propriétaires de l'Europe

La propriété prend le pas sur la location un peu partout en Europe. Le taux de propriétaires occupants s'élève à 70 % au Royaume-Uni, 56 % en France, 68 % en Italie et 82 % en Espagne. Seule l'Allemagne a un taux de logements locatifs privés (47 %) supérieur au taux de propriétaires occupants (45 %).

## LE NOTARIAT FRANÇAIS AMBASSADEUR DU DROIT LATIN EN CHINE

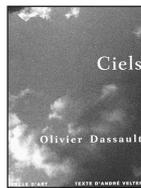


À la faveur de contacts très étroits entre le Conseil supérieur du Notariat et sous l'auspice de celui-ci, le Mouvement jeune notariat a eu le privilège d'être reçu officiellement en Chine par leurs confrères chinois et de pouvoir nouer des contacts exceptionnels avec le notariat de ce pays.

Leur présence à Pékin n'est pas passée inaperçue au moment où la Chine est sur le point d'adopter pour tout le pays une loi qui organise la profession sur le modèle du notariat latin. Aujourd'hui, il existe à Pékin des notaires fonctionnaires et à Shanghai des notaires qui s'inspirent du notariat latin. MTI était l'un des partenaires du Congrès en Chine du Jeune Notariat.

## MTI à livre ouvert au congrès des Notaires

Chaque année, MTI accueille au Congrès des Notaires des personnalités de l'art et du spectacle. Après Barbara Hendricks, Patrick Poivre d'Arvor, Jean-Marie Périer, et bien d'autres, ce sont cette année deux auteurs qui viendront partager un moment simple et amical avec les Notaires sur le stand G39 niveau 1.



→ **Lundi 22 mai : Olivier Dassault dédicace son nouveau recueil de photos « Ciels ».** Des images volées à la Création, celles d'un pilote qui aime le vertige de couleurs éblouissantes qu'offre l'infini. On ouvre ce livre et on y perd pied, il n'y a plus ni haut ni bas, juste le prodige de l'art instantané. On est la tête dans les nuages et on voudrait ne jamais en revenir.

« *Ciels* » est édité par *Cercle d'art* – 218 pages.

Olivier Dassault exposera ses photographies sur le stand MTI pendant la totalité de la durée du salon.



→ **Mardi 23 mai : Max Gallo signe son nouveau livre « Fier d'être Français ».** Le patriotisme est l'amour de son pays. C'est ce que nous rappelle Max Gallo, qui, en historien et philosophe, nous exhorte à ne pas succomber à cette manie de la repentance qui nous amène à regretter la victoire d'Austerlitz ou à renier la France coloniale.

Max Gallo y voit les signes d'une profonde défaite morale et intellectuelle et nous rappelle notre devoir : celui de ne pas transiger sur les fondements de notre société et de notre histoire.

« *Fier d'être Français* » est édité par éd. *Fayard* – 132 pages.

## Charges de copropriété : inversement de tendance

La toute dernière enquête sur les charges de copropriété menée par la Confédération nationale des administrateurs de biens (CNAB) montre que les propriétaires doivent s'attendre à payer de plus en plus pour leurs charges dans les années à venir. Il s'agit d'un inversement de tendance puisque les charges, depuis une dizaine d'années, étaient restées stables, voire en baisse en euros constants. L'explication : un renchérissement du coût de l'énergie (+15% pour la saison 2003/2004) bien sûr, mais aussi une plus grande pression des contraintes administratives ou réglementaires qui pèsent sur les propriétaires. Ainsi, le premier poste de

charges, le personnel, augmente de 16,4 %, en particulier en raison du surcroît de travail dû à la mise en place et la gestion du document unique d'évaluation des risques. Mais de nombreux autres postes moins visibles, ont de fortes répercussions financières. Ainsi, les honoraires du syndic sont en nette augmentation (les professionnels devant en particulier s'équiper de nouveaux logiciels comptables et former leurs équipes). Par ailleurs le poste assurances continue d'augmenter fortement. En quinze ans, par exemple, ce poste a augmenté de 72 %. Et pour la seule année 2004, cette hausse se chiffre à 5,5 %. Enfin, les nouvelles règles de sécurité concernant les ascenseurs, les piscines, aires de jeux et autres jardins s'ajoutent aux certifications énergétiques, au dépistage du plomb. La facture n'est pas prête de s'alléger !

## Les Français se sont enrichis grâce à l'immobilier

Le patrimoine des ménages français a augmenté de 82 % entre 1995 et 2003, atteignant 6351 milliards d'euros à cette date, selon une récente étude de l'Insee. La valeur du patrimoine des ménages représentait fin 2003 plus de six années de revenu disponible brut contre quatre années et demi sur la période 1995-1997. La hausse de la

# LES PRIX DE L'IMMOBILIER PEUVENT-ILS ENCORE GRIMPER ?

**« Les arbres ne peuvent pas monter jusqu'au ciel », telle est l'expression des établissements financiers qui croient que la hausse des prix de l'immobilier prendra fin en 2006 et qu'un retournement du marché est possible. De nombreux signes semblent leur donner raison, mais les fondamentaux du marché, eux, indiquent toujours le contraire.**

La Banque Centrale Européenne parle à nouveau de relever son taux directeur – il est déjà passé récemment de 2,25 % à 2,50 % et a atteint ainsi son niveau le plus élevé depuis 3 ans. Faut-il considérer cette information comme une mauvaise nouvelle pour le marché immobilier ? Sans doute, car dans tout le système bancaire français, on commence à douter de la pertinence de la politique qui consistait jusqu'ici à engranger le plus de prêts immobiliers possibles, et à tout prix.

Partout, les dirigeants des établissements financiers tirent la sonnette d'alarme. Ainsi, Christian Noyer, gouverneur de la Banque de France et membre du conseil des gouverneurs de la Banque centrale européenne (BCE), auditionné devant la commission des finances de l'Assemblée nationale, a estimé que les prix de l'immobilier en France étaient surévalués de près de 30 %. Le président de la Banque centrale européenne (BCE), Jean-Claude Trichet, s'est inquiété quant à lui de la « galopade » des prix de l'immobilier dans certains pays de la zone euro, et a indiqué que la BCE était « extrêmement vigilante » à ce sujet. Pour l'ensemble de la zone euro, les prêts aux particuliers pour l'immobilier ont augmenté de 11,7 % en janvier 2006 par rapport à décembre 2005, contre 11,5 % le mois précédent. « Cela croît à une vitesse trois fois supérieure à celle du Produit intérieur brut en valeur », s'est-il inquiété soulignant que « dans certains pays nous avons une galopade » des prix de l'immobilier.

Avec + 0,50 % de hausse des taux directeurs depuis six

mois, cela représente un coût mensuel supplémentaire de 38 euros pour un prêt de 100 000 euros sur 15 ans et 40 euros sur 20 ans. Pour l'emprunteur, cela signifie une capacité d'emprunt, à revenus constants, amputée d'environ 4 000 euros.

Parallèlement, les banquiers semblent désormais réticents à faire évoluer les deux dernières variables d'ajustement encore disponibles : la durée des prêts et le taux d'endettement. Ce durcissement est commun à de nombreux établissements bancaires, et ce malgré la forte concurrence existante. Peu à peu, les critères d'attribution des prêts au logement se durcissent et de plus en plus d'établissements envisagent par ailleurs d'inverser la tendance au rallongement de la durée des prêts.

Alors, est-ce le commencement de la fin ? Pas si sûr, car la demande, elle continue de faire pression sur le marché et n'est pas prête de se tarir. Ainsi, on constate toujours la forte progression des demandes de prêts au logement qui a atteint 45 % en janvier (35 % en octobre). Car la demande n'a jamais été aussi soutenue, même si les ménages ont atteint la limite maximum de leurs capacités d'endettement. On ne peut ainsi que se rallier à l'opinion des notaires qui estiment que la décélération des prix se produira inévitablement à un moment ou à un autre, mais qu'il est fort improbable qu'elle donne lieu à un retournement complet et durable du marché compte tenu des « fondamentaux » du marché immobilier qui reste un marché d'utilisateurs : la demande de logements est très forte, la mobilité des ménages s'est accrue, l'offre des produits reste rare en dépit de la progression des mises sur le marché des appartements neufs et, à moindre degré, des maisons neuves, qui, tout en constituant le phénomène le plus marquant de l'année 2005, n'a pas abouti à la baisse des prix que l'on nous annonce.

valeur du patrimoine des ménages s'explique en quasi-totalité par celle des prix de l'immobilier qui a fait exploser la valeur des biens que possédaient déjà les Français en 1995 et leur a fait engranger de confortables plus values pour les investissements immobiliers réalisés après cette date. Quant à la progression de la valeur des actifs financiers, au total, entre 1995 et 2003, elle a été multipliée par 2,5 tandis que le prix de l'immobilier a progressé d'environ 80 %, mais le second phénomène a joué plus fortement que le premier sur l'enrichissement des ménages, compte tenu du poids de l'immobilier sur leur patrimoine, note l'Insee.

## Découpe d'immeuble : attention au diagnostic technique

Un couple de locataires de la résidence des Arquebusiers, à Paris (3<sup>e</sup>), a obtenu du tribunal d'instance de l'arrondissement l'annulation du congé pour vente qui lui avait été délivré par la société Gramont SAS (filiale du fonds d'investissement américain Westbrook), son bailleur.

Considérant que le vendeur avait violé une série de dispositions de l'accord collectif du 9 juin 1998 portant sur « les congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation », le Tribunal a déclaré « nuls et de

nul effet les offres de vente et les congés pour vente » proposés au couple et décidé de la reconduction de leur bail pour six ans.

L'annulation du Tribunal se fonde sur une violation de l'obligation de concertation pour l'élaboration du diagnostic technique, préalable à toute vente par lots. En l'occurrence, le Tribunal pointe l'irrégularité des rapports techniques ainsi que l'absence d'audit du respect des normes de sécurité et de la description des travaux nécessaires. Notons enfin que les locataires étaient soutenus par le « collectif des locataires découpés », regroupant une soixantaine d'associations d'immeubles.

## Contestations des décisions d'assemblée générale : revirement

En principe, les actions en contestation des décisions d'assemblée générale doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des décisions. Jusqu'à une période récente, il existait une exception à la règle. Les copropriétaires irrégulièrement convoqués, par exemple lorsque le délai de notification de la convocation à l'assemblée n'avait pas été respecté ou lorsque l'auteur de la convocation n'avait pas le pouvoir de convoquer l'assemblée (syndic dont le mandat était expiré au moment de la convocation par exemple), n'étaient pas tenus par ce délai de deux mois et pouvaient agir en nullité des décisions d'assemblée générale pendant dix ans. Dans un arrêt en date du 12 octobre 2005, la cour de cassation revient sur ce principe et juge que « même fondées sur une absence de convocation ou sur une convocation irrégulière, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ».

Arrêt n° 1056 du 12 octobre 2005  
Cour de cassation – Troisième chambre civile

### MTI Patrimoine Recherche à l'achat Immeubles libres ou occupés

Paris ou première couronne

Contactez-nous au :

01 42 67 26 26

106 bis avenue de Villiers 75017 Paris

### VICES APPARENTS – NULLITÉ D'UNE CLAUSE DE DÉCHARGE

L'article 1642-1 du code civil ne permet à l'acquéreur de décharger le vendeur de la garantie des vices apparents qu'après l'expiration du délai d'un mois prévu par ce texte. La cour de cassation confirme l'arrêt d'appel qui avait considéré que la clause de décharge figurant à l'acte de vente, ayant été souscrite à une époque où l'acquéreur ne pouvait appréhender la situation puisque l'immeuble était en construction, constituait une renonciation anticipée à se prévaloir de la garantie des vices apparents, contrevenait aux dispositions claires et d'ordre public de cet article, et devait être réputée non écrite.

Cour de cassation,  
Arrêt n° 193 du 15 février 2006

### SAISIE IMMOBILIERE DÉCLENCHÉE PAR LE SYNDIC

Pour dire que le syndic était autorisé à procéder à la saisie de lots de copropriété suite au non-paiement, par leur propriétaire, d'arriérés de charges, la cour d'appel avait retenu que, par une décision de l'assemblée générale, les copropriétaires avaient donné pouvoir à ce syndic d'engager la procédure de saisie immobilière à l'encontre des copropriétaires débiteurs qui ne se seraient pas acquittés de leurs charges suite aux condamnations rendues. La Cour de cassation annule l'arrêt : « En statuant ainsi, alors qu'une assemblée générale ne peut, par anticipation et par une déci-

sion générale pouvant s'appliquer à toute condamnation, autoriser un syndic à engager une procédure de saisie immobilière contre un copropriétaire non désigné, la cour d'appel a violé l'article 55 du décret du 17 mars 1967. »

Cour de cassation,  
Arrêt n° 224 du 15 février 2006

### LIQUIDATION D'UNE SOCIÉTÉ COPROPRIÉTAIRE – STATUT DE LA CRÉANCE DU SYNDIC

Le syndicat des copropriétaires de la résidence Jean Jaurès à Bourges (le syndicat), créancier de charges de copropriété contre la SCI Jacques Cœur (la société), qui avait été mise en liquidation judiciaire alors qu'elle était propriétaire d'un lot, a déclaré sa créance à titre privilégié entre les mains de M. Y..., liquidateur judiciaire. Le syndicat des copropriétaires faisait grief à l'arrêt de la cour d'appel d'admettre la créance pour partie à titre chirographaire. La cour de cassation rappelle « que le privilège immobilier bénéficiant au syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux ne s'exerce qu'en cas de vente du lot de copropriété ».

Cour de cassation  
Arrêt n° 222 du 15 février 2006

### VICES CACHÉS – DIMINUTION DU PRIX DE VENTE

M<sup>me</sup> X... a vendu un immeuble aux époux Y... pour le prix de 835 000 F. Par arrêt du 30 juillet 2002, la cour d'appel de Bordeaux a retenu l'exis-

## Location meublée d'une partie de la résidence principale : limites de l'exonération d'impôt

Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale peuvent être totalement exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location à condition que le prix de location soit fixé dans des « limites raisonnables ».

L'administration fiscale se réfère jusqu'à présent pour définir cette notion au plafond de loyer applicable dans le cadre du dispositif « Quilès-Méhaignerie ».

Ce dispositif a pris fin en décembre 2004. En conséquence, les plafonds

de loyers ne sont plus actualisés. L'administration fiscale a fait savoir courant 2005 que la condition selon laquelle le prix de location doit demeurer fixé dans des limites raisonnables est réputée remplie si le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas un plafond fixé à : 155 euros en Ile-de-France et 112 euros dans les autres régions. Ces chiffres n'ont pas été réactualisés en 2006.

Instruction fiscale du 19 juillet 2005  
BOI 4 F-2-05

# RÉFORME DU DROIT DES SUCCESSIONS ET IMMOBILIER

Le 22 février 2006, dernier l'Assemblée Nationale a adopté, en première lecture, le projet de loi réformant le droit des successions. Les principales mesures adoptées pouvant avoir un impact direct sur le secteur immobilier concernent :

## La simplification de la gestion des biens indivis.

La règle de l'unanimité est atténuée. Afin de simplifier le fonctionnement de l'indivision, elle est remplacée par la majorité des deux tiers pour la prise de certaines décisions comme la réalisation de travaux d'entretien, la désignation d'un mandataire général pour administrer le bien ou la vente des meubles indivis pour payer les dettes et charges de la succession. Mais la règle de l'unanimité est maintenue pour toutes les autres décisions dont les actes de disposition, comme la vente du bien immobilier.

tence de vices cachés et ordonné une expertise en vue de déterminer la diminution du prix de la vente. L'expert a estimé la valeur de l'immeuble non atteint de vice à 1 245 000 F et à 937 000 F si les vices cachés étaient retenus et indiqué que malgré les vices, l'immeuble ne pouvait être payé moins cher que ce qu'il l'a été. La cour d'appel avait toutefois condamné M<sup>me</sup> X... à rembourser la différence de 307 200 F.

La Cour de cassation valide le raisonnement : « Attendu que l'action estimatoire de l'article 1644 du Code civil permet de replacer l'acheteur dans la situation où il se serait trouvé si la chose vendue n'avait pas été atteinte de vices cachés ; qu'ayant exactement retenu que les époux Y... étaient fondés à demander la restitution du prix correspondant au coût des travaux nécessaires pour remédier aux vices leur permettant d'être en possession d'un immeuble conforme à celui qu'ils avaient souhaité acquérir et que l'expert ne pouvait être suivi dans son raisonnement aux termes duquel malgré les vices dont il était affecté, l'immeuble ne pouvait être payé moins cher que ce qu'il l'avait été, la cour d'appel, a pu en déduire que M<sup>me</sup> X... était redevable envers les époux Y... de la somme qu'elle a fixée ».

Cour de cassation,  
Arrêt n° 134 du 1er février 2006

## GARANTIE DÉCENNALE – DÉSORDRES APPARUS APRES L'EXPIRATION DU DÉLAI DE 10 ANS

La garantie décennale ne couvre que les désordres constatés dans le délai de dix ans, et ce, même si de nouveaux désordres du même type sont constatés au-delà de l'expiration du délai décennal. La cour de cassation confirme que ces désordres nouveaux ne peuvent être réparés au titre de l'article 1792 du Code civil que s'ils trouvent leur siège dans l'ouvrage où un désordre de même nature a été constaté et dont la réparation a été demandée en justice avant l'expiration de ce délai.

Cour de cassation,  
Arrêt n° 79 du 18 janvier 2006.

## HONORAIRES DE MUTATION – IMPUTATION PAR LE SYNDIC AU COPROPRIÉTAIRE VENDEUR

Les honoraires de mutation prévus au contrat de syndic voté en assemblée générale ne sont pas opposables au copropriétaire vendeur, puisque le contrat de syndic ne régit que les rapports entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et non pas entre le syndic et chaque copropriétaire pris individuellement.

Pour que des frais puissent être mis à la charge d'un copropriétaire en particulier, la mention dans le contrat de syndic n'est pas suffisante ; il faut

## Le mandat à effet posthume.

Par acte authentique, une personne peut confier à une autre le mandat d'administrer ou gérer sa succession, pour le compte et dans l'intérêt d'un ou plusieurs héritiers. Cette décision doit être justifiée par un intérêt sérieux et légitime et être motivée au regard, soit de l'héritier (une personne incapable par exemple), soit du patrimoine transmis.

## Les donations transgénérationnelles.

Actuellement, seuls les parents peuvent consentir des donations partagées à leurs enfants. La loi nouvelle permettra à un ascendant de consentir des donations partagées à des descendants de générations différentes. Un grand-parent pourra consentir une donation-partage à son enfant unique et à ses petits-enfants, ou à ses seuls petits-enfants.

## Modifications du PACS :

En cas de décès d'un partenaire, le survivant bénéficiera d'un droit temporaire sur le logement durant une année aux mêmes conditions qu'un conjoint.

nécessairement une disposition du règlement de copropriété ou une décision d'assemblée générale spécifiquement prise pour régler les rapports entre le syndicat des copropriétaires et ses membres autorisant le syndic à percevoir cette rémunération particulière auprès d'un copropriétaire.

Cour de cassation,  
Arrêt du 11 octobre 2005.

## DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE – VENTE DE L'IMMEUBLE DIVISÉ

Lorsque le propriétaire d'un immeuble fait établir un état descriptif de division et un règlement de copropriété et cède le même jour l'immeuble en son entier à une société d'investissement, cette dernière lors de la revente de l'immeuble par lots est tenue de purger le droit de préemption des locataires en place sous peine de nullité des actes de vente en application de la loi du 31 décembre 1975 : art. 10. Cette décision permet d'éviter toute fraude consistant à vendre dans son entier un immeuble préalablement divisé en lots à une société créée pour l'occasion laquelle aurait pu ensuite, se soustrayant ainsi au droit de préemption des locataires, vendre l'immeuble par lots aux acquéreurs de son choix.

Cour de cassation,  
Arrêt du 16 novembre 2005



Détails de quelques opérations de rénovation réalisées par notre groupe en 2005/2006

Rénover  
 l'immobilier

**Pour recevoir notre offre d'achat, nous vous remercions de remplir le coupon ci-dessous**

Ce document est confidentiel. Il a pour but de vous aider à faire le point sur l'état actuel de votre patrimoine et de nous permettre de vous fournir gratuitement un avis pour que vous en tiriez le meilleur parti. Après étude de votre dossier nous vous ferons parvenir une expertise gratuite accompagnée d'une offre d'achat.

**Oui**, je souhaite recevoir gratuitement une évaluation de la valeur de mon bien.

Adresse du bien : .....

Immeuble     Terrain     Appartement     Surfaces utiles : ..... m<sup>2</sup>

Envisagez-vous dans les années à venir de vous séparer de tout ou partie de votre bien?     Oui     Non

Mme, M. ....

Adresse .....

CP - Ville ..... Tél. : .....

**Métiers Tradition Immobilier • 106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris**  
 Tél. 01 42 67 26 26 • Fax: 01 46 22 93 03 • Internet: [www.mti-immo.fr](http://www.mti-immo.fr)

