

I - BAUX COMMERCIAUX :

A - INCIDENCE DE LA CHARGE DE L'IMPÔT FONCIER

Le bailleur peut transférer, par une clause du bail, la charge de la taxe foncière au locataire.

Cette clause exorbitante de droit commun doit être prise en considération dans le calcul de la valeur locative.

Il est d'usage de prendre en compte le montant de l'impôt foncier payé pendant l'année du renouvellement du bail, ou l'année précédente si ce dernier débute le 1^{er} janvier.

B - SUR LES EFFETS D'UNE RÉPONSE TARDIVE A UNE DEMANDE DE RENOUVELLEMENT SUR LE LOYER

Le preneur souhaitant renouveler son bail doit en faire la demande dans les six mois précédant l'expiration du bail ou à tout moment lors de sa reconduction.

Cette demande signifiée par huissier fait courir un délai de trois mois durant lequel le bailleur doit faire connaître sa réponse.

Faute de réponse dans le délai de trois mois, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement.

Cette acceptation est provisoire jusqu'à la fixation définitive du loyer, le bailleur disposant toujours de la possibilité d'exercer son droit d'option, de contester le renouvellement en déniaut au preneur le statut des baux commerciaux ou en le refusant pour des motifs graves et légitimes, soit inconnus du bailleur au jour de la demande, soit postérieurs à la demande.

Il n'est pas pour autant privé de son droit de demander la fixation d'un nouveau loyer.

Il ne sera sanctionné que par le report de la date d'entrée en vigueur du nouveau loyer, dont il fait la demande ultérieurement par voie d'huissier, lettre recommandée ou dans un mémoire. L'ancien prix restera seul applicable jusqu'à la notification de la demande du bailleur.

II - BAUX D'HABITATION :

A - QUID DU DÉLAI DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE EN CAS DE DÉLIVRANCE PRÉMATURÉE DU CONGÉ POUR VENTE ?

Le congé délivré par le bailleur est strictement encadré par les textes et doit intervenir au moins six mois avant l'expiration du bail.

Le congé délivré prématurément par le bailleur au locataire vaut offre de vente au profit de ce dernier, valable jusqu'à l'expiration des deux premiers mois du préavis de six mois précédant la fin du bail.

Le bailleur ne peut se prévaloir du caractère prématuré du congé pour vendre, délivré au locataire plus de six mois avant la fin du bail, pour révoquer son offre de vente avant le point de départ du délai de préavis de six mois.

B - PRÉAVIS RÉDUIT ET TRAVAUX DU BAILLEUR

Lorsque le congé est délivré par le locataire, celui-ci est tenu du paiement du loyer et des charges relatifs à la totalité du délai de préavis de trois mois, alors même que le bailleur accepte la remise des clés ou reprend possession du logement pour y effectuer des travaux. Cette reprise du logement par le bailleur libère uniquement le locataire de sa responsabilité de gardien à concurrence des dégradations et pertes subies par le bien, sans aucune incidence sur l'exigibilité des loyers et charges.

Toutefois, au regard de travaux entrepris par le bailleur avant même la restitution des clefs, la Cour d'Appel, confirmée par la Cour de Cassation en 2010, a dispensé le locataire des loyers correspondant aux deux derniers mois du préavis.

Les juges fondent leur décision sur :

- le trouble porté à la jouissance du locataire, privé matériellement des lieux.
- le fait que l'anticipation et l'importance des travaux manifestent la volonté du bailleur de renoncer à la perception des loyers pendant toute la durée du préavis.

III - FISCALITÉ :

A - RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

A partir du 1^{er} janvier 2012, les modalités de calcul des valeurs locatives des locaux professionnels seront modifiées mais ne serviront de base au calcul de la taxe foncière et de la cotisation foncière des entreprises qu'à partir de 2014.

En 2012, cette valeur locative sera déterminée en fonction de l'état réel du marché locatif, et non plus sur la base de règles cadastrales établies en 1970, dispositif jugé obsolète car basé sur la notion de local type.

La nouvelle valeur locative sera calculée à partir d'une grille tarifaire, tenant compte de la nature, de la destination, de l'utilisation, des caractéristiques physiques, de la situation géographique du local, de la consistance ou de la fraction de la propriété.

Un tarif au m² est appliqué, différent selon la catégorie de classification du local, à la surface pondérée du local, déterminée à partir de la superficie de ses différentes parties.

La première actualisation des tarifs interviendra pour la taxation 2015.

B - RÉFORME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les nouvelles dispositions de la réforme des plus-values immobilières concernent :

• **Allongement de l'abattement par année de détention** : pour les ventes à compter du 1^{er} février 2012 et pour les apports en sociétés de biens immobiliers depuis le 25 août 2011.

Après 15 années de détention, les plus values ne sont plus exonérées qu'à hauteur de 20% de leur montant.

L'abattement persiste mais le taux est abaissé, selon les paliers suivants :

- ✓ 2% pour chaque année de détention au-delà de la 5^e année
- ✓ 4% pour chaque année de détention au-delà de la 17^e année
- ✓ 8% pour chaque année de détention au-delà de la 24^e année

L'exonération de l'impôt sur les plus-values intervient donc après 30 ans de détention.

• **Augmentation du taux des prélèvements sociaux** depuis le 1^{er} octobre 2011.

La loi relève le taux du prélèvement social de 1,2 % (3,4% au lieu de 2,2 %).

Le taux global de l'imposition passe donc de 31,3 % à 32,5 %.

• **Suppression de l'abattement fixe de 1000 €** depuis le 21 septembre 2011.

IV - COPROPRIÉTÉ :

CALCUL DU DÉLAI DE CONVOCATION DES COPROPRIÉTAIRES EN CAS DE RÉEXPÉDITION DU COURRIER

Les faits : le syndic dépose une convocation à la Poste le 10 janvier 2006 pour une Assemblée fixée au 26 janvier 2006.

Un copropriétaire ayant donné un ordre de réexpédition de son courrier, la convocation ne lui est remise que le 13 janvier.

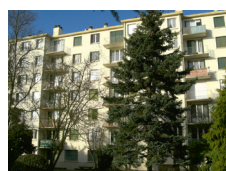
Il sollicite alors l'annulation de l'Assemblée au motif d'une convocation tardive.

La décision : La Cour de Cassation, dans un arrêt du 19.10.2011, retient que le *syndic convoque valablement le copropriétaire à l'adresse qui lui a été déclarée si le délai est respecté lors de la présentation au bureau de poste de l'adresse déclarée.*

V - BIENS DISPONIBLES À LA VENTE :

Nous vous proposons une sélection de biens actuellement disponibles à la vente. Pour toute information, vous pouvez contacter :

Vanessa CARO - ☎ 02 51 72 62 55 - vanessacaro@cmoison.com



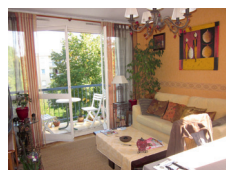
**Appartement 2 pièces
CONTRIE** 86 757 €

Agréable type 2 lumineux comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC. Chauffage collectif.



**Appartement 3 pièces
PROCÉ** 219 500 €

Entouré de verdure, à deux pas du parc de Procé, grand type 3 au 1^{er} étage avec balcon et emplacement de parking sous sol, comprenant une entrée avec placards, un séjour donnant sur balcon, une cuisine aménagée et équipée, une lingerie, deux chambres, une salle de bains. Une cave. Chauffage individuel au gaz.



**Appartement 3 pièces
SAINT-SÉBASTIEN** 140 016 €

Au calme, dans cadre de verdure, charmant type 3 au troisième étage avec ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un séjour donnant sur balcon, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, WC. Un emplacement de parking sous sol, une cave. Chauffage individuel au gaz.



**Appartement 5 pièces
CENTRE-VILLE** 355 126 €

Au cœur du centre-ville, beau type 5, dans bel immeuble ancien avec ascenseur, comprenant une entrée, un salon, un séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains, une salle d'eau, WC. Chauffage individuel au gaz.

(Nos prix s'entendent frais d'agence inclus, hors frais notariés).

DERNIÈRE MINUTE : décret du 3 juin 2011

Recherche d'amiante : de nouvelles obligations pour les propriétaires à compter du 1^{er} février 2012. Pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir à la disposition des occupants des parties privatives d'immeubles collectifs à usage d'habitation le dossier amiante (flocages, calorifugeages et faux plafonds).

Indices

Évolution des indices	Indice IRL 2 ^e trimestre 2011	Indice BT 01 avril 2011	Indice ICC 2 ^e trimestre 2011
- indice	120,31	854,7	1 593
- variation sur 1 an	1,73 %	3,92 %	5,01 %
- variation sur 3 ans	5,99 %	7,69 %	11,03 %
- variation sur 9 ans	-	39,68 %	36,97 %

Moison
L'immobilier depuis 1925

18 rue du Calvaire - 44000 Nantes

Service Négociation - 3^e étage

Tél. 02 51 72 72 72 - Fax 02 51 72 72 73

Service Gestion - 4^e étage

Tél. 02 51 72 72 70 - Fax 02 51 72 72 79

accueil@cmoison.com - www.cmoison.com

Siret 318 200 169 00031