

PERSPECTIVES

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE - CONSEIL PATRIMONIAL

ÉDITO

LA FIN DE LA LIBERTÉ CONTRACTUELLE

La loi Pinel relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a été publiée le 19 juin 2014. Elle vise à la « rénovation du régime des baux commerciaux ».

La volonté d'encadrement est manifeste. De nombreuses dispositions tendent à gommer la spécificité des baux commerciaux pour les rapprocher des baux d'habitation. La multiplication des « obligations d'ordre public » interdisant toute clause contraire marque bien la fin de la liberté contractuelle.

Elle rend l'application de la loi, en particulier lors du renouvellement des baux, d'autant plus délicate qu'il faudra analyser au cas par cas chaque disposition afin de vérifier si elle n'est pas désormais considérée comme « non écrite ». Cependant, des dispositions clarifiant les modalités du bail, telles que l'état des lieux obligatoire ou l'inventaire des charges locatives, auront un impact positif car elles améliorent la visibilité du locataire et sécurisent le contrat pour les deux parties en désamorçant des sources de litiges.

Cette réforme concerne l'ensemble des baux commerciaux et dérogatoires, qu'il s'agisse de boutiques, de locaux d'activité, d'entrepôts ou de bureaux. Sa mise en œuvre exige donc la plus grande vigilance et nos spécialistes vous accompagneront avec tout leur savoir-faire.

WILFRIED BAUDRY



QUERO
GESTION

70, rue du Général-de-Gaulle
95 880 Enghien-les-Bains
T : 01 41 68 30 30
Fax : 01 48 20 74 36
gestion@quero-gestion.fr
www.quero-gestion.fr



LA RÉFORME DES BAUX COMMERCIAUX

Jusqu'à présent, les baux commerciaux étaient relativement peu encadrés par la loi, contrairement aux baux d'habitation. Avec la volonté de « réguler les rapports locatifs des commerçants et des artisans », la loi Pinel publiée le 19 juin 2014, sur l'artisanat, le commerce et les très petites entreprises, réduit sensiblement la liberté dans la rédaction du contrat.

L'ÉTAT DES LIEUX OBLIGATOIRE

Comme pour le bail d'habitation, un état des lieux doit être établi de manière contradictoire par les deux parties lorsque le locataire prend possession des lieux et à son départ. Cette obligation s'applique à tous les nouveaux contrats signés depuis le 20 juin 2014.

UN INVENTAIRE DES CHARGES

En annexe au bail, un inventaire précis et limitatif des charges locatives, taxes, impôts et redevances liés au bail précisera leur répartition entre le locataire et le bailleur. Un état récapitulatif annuel sera adressé au locataire. Un décret en novembre est venu préciser la liste des charges qui ne peuvent plus être imputables au locataire. A l'entrée du locataire et au début de chaque période triennale, le bailleur devra également estimer les travaux à prévoir dans les trois ans à venir.

DES HAUSSES DE LOYERS ENCADRÉES

Depuis le 1^{er} septembre 2014, l'indexation annuelle ou triennale des loyers doit être basée sur l'évolution de l'indice des loyers

commerciaux (ILC) ou sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). L'indice du coût de la construction (ICC) est définitivement abandonné comme indice de référence.

Par ailleurs, lors de la révision triennale ou après neuf ans de contrat, la hausse du loyer ne peut être supérieure à 10 % du dernier loyer acquitté.

DE NOUVELLES RÈGLES SUR LA DURÉE DU BAIL

A la signature du contrat, le preneur pouvait signer un bail ferme pour six ou neuf ans et renoncer à la faculté de résiliation du contrat au bout de trois ans. Cette option est désormais interdite.

Par ailleurs, la durée du bail dérogatoire est portée de deux à trois ans avec interdiction de le renouveler. Pour prolonger son bail, le preneur devra signer un bail classique.

UN DROIT PRÉFÉRENCE POUR LE LOCATAIRE

Si le propriétaire décide de vendre le local loué, le locataire bénéficiera désormais d'un droit de préférence, comme c'est le cas en matière de logement.

Pensez au détecteur de fumée obligatoire à partir du 8 mars 2015.
QUERO Gestion a négocié une offre pour vous.
N'hésitez pas à nous joindre !



L'IMMOBILIER EST TOUJOURS UNE VALEUR REFUGE

Alors que les incertitudes actuelles sur la croissance économique, l'emploi ou l'avenir des retraites incitent à rechercher plus de sécurité dans ses placements, la pierre offre l'image rassurante d'un bien tangible, concret, qui a une valeur d'usage en tant qu'habitation : un toit pour sa famille, un logement que l'on peut louer et revendre... La pierre est également le seul placement que l'on puisse financer à crédit et permet donc de se constituer progressivement un patrimoine au fur et à mesure des remboursements du prêt.

La baisse des prix constatée actuellement redonne du pouvoir d'achat aux acquéreurs qui peuvent également profiter du niveau historiquement bas des taux d'intérêt et de la réduction d'impôt du dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif.

2015 devrait être une année favorable aux acquéreurs pour 55 % des personnes interrogées dans le cadre d'un sondage récent du courtier de crédit en ligne Meilleurtaux. 78 % des sondés estiment que la pierre est un placement sûr et reste plus que jamais une valeur refuge.

Le placement immobilier se conçoit sur la durée et doit privilégier la qualité. Les conseils d'un professionnel tel que QUERO vous seront donc des plus utiles pour sélectionner un bien répondant à vos attentes et sécuriser vos revenus si vous investissez pour louer.

SIMULEZ VOTRE IMPÔT 2015 EN LIGNE

Fin janvier, le ministère des Finances a mis en ligne la version actualisée 2015 de son simulateur de calcul de l'impôt.

Vous pouvez donc dès maintenant calculer le montant de votre imposition sur vos revenus 2014 en tenant compte du nouveau barème et notamment de la suppression de la première tranche d'imposition.

Le simulateur comporte deux modules de calcul.

Le module simplifié correspond à la déclaration de base n°2042. Il vous concerne si vous ne déclarez que des salaires, pensions ou retraites et des revenus fonciers ou de valeurs et capitaux mobiliers et ne déduisez que les charges les plus courantes comme les pensions alimentaires, frais de garde d'enfants et dons aux œuvres.

En revanche, pour vos revenus d'activités non salariées et vos investissements locatifs, vous utiliserez le module complet qui comporte la déclaration complémentaire en plus de la déclaration de base.

NOUVEAU ! Le montant de l'impôt résultant de la simulation peut vous permettre de modifier en ligne vos mensualités ou acomptes prévisionnels.

EPINAY SUR SEINE

A deux pas du lac d'Enghien, appartement de 4 pièces en dernier étage : séjour double, 2 chambres avec placards, une cave et un box. UNE EXCLUSIVITE QUERO !!!!

DPE : E.

PRIX : 127 000 € HI

Idéal investisseurs



ENGHIEN LES BAINS

Dans petit immeuble avec faibles charges, appartement de 2 pièces principales avec cave. Vendu loué.

NOUS CONTACTER !

DPE : F.

PRIX : 137 000 € HI

Bonne rentabilité



SOISY SOUS MONTMORENCY

Centre ville, dans petite copropriété bien entretenue, lumineux studio de 31m² avec cuisine US, balcon, cave et parking. Coup de coeur!

DPE : F.

PRIX : 129 000 € HI

Idéal 1^{ère} acquisition



ENGHIEN LES BAINS

Proche gare, dans maison divisée, beau de 2 pièces : entrée, séjour, cuisine aménagée, sdb avec wc, chambre et une cave.

IDEAL INVESTISSEUR OU PREMIER ACHAT !!!!

DPE : F

PRIX : 127 000 € HI

Exceptionnel



TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de références des loyers)

1 ^{er}	trimestre 2014	125,00
2 ^{ème}	trimestre 2014	125,15
3 ^{ème}	trimestre 2014	125,24
4 ^{ème}	trimestre 2014	125,29

ILC (Indice des loyers commerciaux)

4 ^{ème}	trimestre 2013	108,46
1 ^{er}	trimestre 2014	108,50
2 ^{ème}	trimestre 2014	108,50
3 ^{ème}	trimestre 2014	108,52

ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires)

4 ^{ème}	trimestre 2013	107,26
1 ^{er}	trimestre 2014	107,38
2 ^{ème}	trimestre 2014	107,44
3 ^{ème}	trimestre 2014	107,62

CALENDRIER FISCAL 2015

16 février : 1^{er} acompte provisionnel d'impôt sur le revenu. Par internet, payable jusqu'au 21 février minuit.

5 mai : Date limite de dépôt des déclarations n°2071 et 2072 Pour les Sociétés Civiles Immobilières

15 mai : 2^{ème} acompte provisionnel d'impôt sur le revenu. Par internet, payable jusqu'au 20 mai minuit.

2^{ème} quinz. de mai : Dépôt de déclaration de revenus / Date non encore parue

Juin : ISF / Déclaration et paiement pour un patrimoine net taxable et supérieur ou égal à 2,57 millions d'euros / Date non encore parue

15 septembre : Solde de l'impôt sur le revenu (dans certains cas, la date limite de paiement pourra être le 16 novembre). Par internet, payable jusqu'au 20 septembre minuit.

Septembre : ISF / Paiement pour les patrimoines compris entre 1,3 millions d'euros et 2,57 millions d'euros. Date de paiement non encore parue.

15 octobre : Date limite de paiement de la Taxe foncière. Par internet, payable jusqu'au 20 octobre minuit

16 novembre : Date limite de paiement de la Taxe d'habitation et Contribution à l'audiovisuel public (dans certains cas, la date limite de paiement pourra être le 15 décembre). Par internet, payable jusqu'au 21 novembre minuit.

Possibilité d'adhérer à un prélèvement des impôts à l'échéance.

Voir modalités sur www.impots.gouv.fr



70, rue du Général-de-Gaulle - 95 880 Enghien-les-Bains
T : 01 41 68 30 30 - Fax : 01 48 20 74 36
E.mail : gestion@quero-gestion.fr - www.quero-gestion.fr

PERSPECTIVES est une publication du Groupe QUERO IMMOBILIER
Réalisation : Editions SIC - Garches - Tél. : 01 47 41 07 04

