

N°80 - JANVIER 2009

L'ACTUALITÉ

du Patrimoine Immobilier

Loi de modernisation de l'économie :
ce qui change pour l'immobilier

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 entraîne des modifications dans tous les secteurs de l'économie. Nous commentons ici les principales mesures dans le domaine immobilier.

La loi prévoit un **assouplissement du régime des changements d'usage pour les locaux destinés à l'habitation**.

C'est désormais le maire et non plus le préfet qui délivre l'autorisation. Il peut ainsi autoriser l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti. L'autorisation peut être subordonnée à la transformation en habitation, de locaux ayant un autre usage, c'est la compensation.

Le législateur a également encouragé l'installation de la fibre optique dans les immeubles tout en assurant le respect de la concurrence entre les fournisseurs d'accès à très haut débit. Dans les copropriétés, toute proposition d'un opérateur doit obligatoirement être examinée lors d'une assemblée générale qui statue à la majorité.

Chaque occupant doit pouvoir accéder à la fibre optique pour sa propre habitation. Le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires d'un immeuble ne peut pas s'opposer, sauf motif sérieux et légitime, au raccordement.

Une disposition fiscale de la loi revalorise les seuils de la micro-entreprise pour la location meublée qui est une activité commerciale lorsqu'elle est exercée à titre habituel. L'imposition est déterminée en fonction des recettes procurées par la location.

A compter de 2009, les nouveaux seuils sont de 80 000€ pour les activités commerciales (76 300€ auparavant) et 32 000€ pour les activités de services (27 000€ auparavant).

Ces seuils seront désormais indexés chaque année sur le barème de l'impôt sur le revenu.

Sommaire

Copropriété

- Combien de voix pour un copropriétaire majoritaire ?

Location

- Prime de départ en retraite : est-ce une charge récupérable ?

Réglementation

- Constat de risque d'exposition au plomb : y compris en tacite reconduction ?

Fiscalité

- Professionnel libéral : quel régime fiscal pour la location à soi-même ?

Vie pratique

- **Actualités Sociales** : Quel DIF pour les employés de maison ?
- **Assurance** : Que signifie l'indice FB indiqué dans mon contrat habitation ?

Pour les baux commerciaux, il est désormais possible de prévoir une succession de baux dans la seule limite d'une durée totale de deux ans. Il n'est plus nécessaire de procéder systématiquement à l'immatriculation au registre du commerce pour bénéficier du statut des baux commerciaux. Les professionnels libéraux, qui s'assujettissent contractuellement au statut, bénéficient du droit au renouvellement. La référence aux "usages locaux" pour les congés est supprimée. Le bail se poursuit par tacite reconduction à défaut de congé, mais également en cas de demande de renouvellement, enfin un nouvel indice est créé.

(Loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, publiée au JO du 5 août 2008)