

# N°10

AVRIL  
2009



# EDITO

LA LETTRE D'INFORMATION DU CABINET BESSON



## Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009

La loi dite « MOLLE » est entrée en vigueur le 28 mars 2009. Elle apporte plusieurs modifications en ce qui concerne la gestion courante de vos biens.

Elle oblige dorénavant les bailleurs ou leur gestionnaire à transmettre gratuitement les quittances de loyers aux locataires qui en font la demande. Nous transmettons systématiquement une quittance avec les appels de loyers lorsque les locataires sont à jour de leur loyer.

Les baux devront indiquer la surface « habitable » des logements. Aucune sanction n'est toutefois prévue par la loi en cas d'omission de la surface. La surface habitable ne comprend pas les caves, combles non aménagés, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas.

Elle interdit de demander au locataire un cautionnement lorsque le bailleur a souscrit à une assurance garantissant les obligations locatives du locataire.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

Elle instaure des commissions obligatoires de prévention des expulsions. Leur but est d'examiner les dossiers difficiles au cas par cas en faisant travailler ensemble les services de la Préfecture, du conseil général et de la CAF afin d'aider les ménages en difficulté. La Ministre souhaite le développement de l'intermédiation locative. En cas de difficultés de paiement, une association ou un bailleur social pourra « reprendre le bail » sur demande du Préfet. Si malgré la prévention le concours de la force publique est requis, les locataires en difficulté bénéficieront d'un

accompagnement vers une solution de relogement ou d'hébergement. Aucune décision d'expulsion ne sera prise sans qu'il y ait au moins une solution d'hébergement proposé simultanément par la Préfecture.

Ces mesures sont destinées à améliorer la prévention et atténuer les conséquences humaines que les expulsions peuvent entraîner dans la période difficile actuelle.

### *Marché de l'immobilier :*

#### *Les biens situés en centre-ville résistent mieux*

Selon le Crédit Foncier les prix dans l'ancien pourraient chuter de 20% maximum en 2009. Sont concernées les zones rurales ou éloignées du cœur des agglomérations. Les biens situés en centre-ville résistent beaucoup mieux avec des baisses maximales de 5%. Jean-Michel Ciuch, Directeur de l'expertise au Crédit Foncier, n'anticipe aucune dégradation franche pour les biens situés en centre-ville, au contraire les prix devraient même se stabiliser dès le début 2010.

Plus le logement est éloigné du centre-ville, plus son prix de vente devrait chuter.

Le Crédit Foncier a également classé les villes en fonction de leur capacité de résistance à la crise. Grenoble est classé dans la seconde catégorie comme ville ayant une bonne résistance à la crise.

Les Notaires, quant à eux, ont constaté une nette amélioration sur l'activité négociatrice depuis le début de l'année entraînant des prévisions beaucoup plus optimistes pour les mois de mars et avril.

Les taux des prêts immobiliers ont reculé en mars 2009 avec un taux moyen de 4.45% sur 15 ans. A 20 ans il passe à 4.60%. Ils sont en phase de stabilisation et ne devraient plus baisser dans les prochains mois.

**Déclaration des revenus fonciers :** La loi de finance 2009 n'a pas apporté de modification significative par rapport à l'année dernière. Les propriétaires concernés recevront prochainement les éléments pour remplir leur déclaration. Les factures de travaux doivent être jointes à la déclaration de revenus.



Cabinet Besson, 23, boulevard Gambetta - 38000 GRENOBLE - 04 76 87 70 02 - [www.cabinet-besson.fr](http://www.cabinet-besson.fr) -

16, place Notre-Dame - 38000 GRENOBLE - 04 76 44 01 01