

LA NEWSLETTER NON-RÉSIDENTS

Toute l'actualité des
non-résidents

R&C

GUIDE

*Guide sur la fiscalité des
entreprises en France
2018*

Téléchargement gratuit



R&C

IMMOBILIER

L'expulsion des squatteurs facilitée par la loi ELAN.



Cabinet Roche & Cie

*40, Rue du Président Edouard
Herriot, 69001, LYON*

04 78 27 43 06

rochiecie@cabinet-roche.com

L'expulsion des squatteurs facilitée par la Loi ELAN.

Il est parfois difficile pour un propriétaire de déloger un squatteur de son logement. La loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) – sous réserve de son vote définitif- permettrait une procédure simplifiée pour le propriétaire de récupération de son logement.

Les squatteurs sont définis comme « les personnes entrées sans droit ni titre dans le domicile d'autrui, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes ». Il ne s'agit donc pas de locataires indélégitimes.

Cette loi protégerait les résidences principales et secondaire.

#LoiElan

Une procédure accélérée

En cas d'occupation illicite, le propriétaire pourra porter plainte afin de faire constater l'occupation illicite de son domicile.

Le préfet pourra alors ordonner l'expulsion de façon accélérée.

Les squatteurs ne pourront plus invoquer le délai de deux mois entre le commandant de partir et l'expulsion concrète.

Pas de trêve hivernale pour les squatteurs.

Les squatteurs ne bénéficieront plus du principe de la trêve hivernale, c'est-à-dire l'interdiction des expulsions entre le 1er novembre et le 31 mars.

Dans le cas, où le locataire est un mauvais payeur, que faire ?

Le cas du locataire ne payant pas son loyer concerne environ 3% du parc locatif.

La meilleure des solutions est de trouver une voie amiable avec le locataire. Si cela n'est pas possible, il sera nécessaire d'engager une procédure contentieuse :

1- Mettre en œuvre les cautions. Lorsque le bailleur se trouve face à un impayé, il peut directement appeler la caution si elle s'est obligée solidairement avec le débiteur et si elle a renoncé au bénéfice de discussion, c'est-à-dire a la faculté pour la caution de refuser de payer tant que le locataire n'a pas été poursuivi pour le paiement.

2- Délivrer un commandement au locataire qui a deux mois pour régulariser sa situation.

3- A défaut de règlement dans ce délai, le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance pour faire constater la résiliation du bail.

4- Une fois la décision obtenue, il faudra pouvoir l'exécuter, c'est-à-dire obtenir l'expulsion par la force publique qui ne pourra pas être réalisé durant la trêve hivernale.

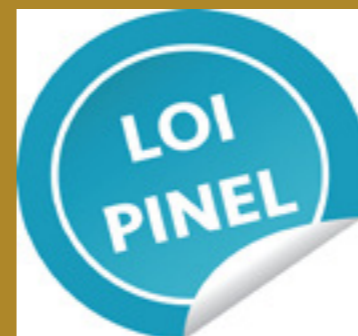
Prélèvement à la source –

Comment se déroule le prélèvement à la source pour les revenus locatifs ?

Comme pour les revenus provenant du travail, la réforme du prélèvement à la source prévoit que les revenus locatifs encaissés à partir du 1er janvier 2019 seront imposés en temps réel et non plus l'année suivante.

Néanmoins, les revenus locatifs ne feront pas vraiment l'objet d'une retenue à la source mais il s'agira d'un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre directement sur le compte bancaire du contribuable.

Plus spécifiquement pour les non-résidents, nous vous invitons à vous reporter à cet article : <https://www.cabinet-roche.com/fr/le-prelevement-la-source-impact-non-residents/>



Le dispositif Pinel & le prélèvement à la source

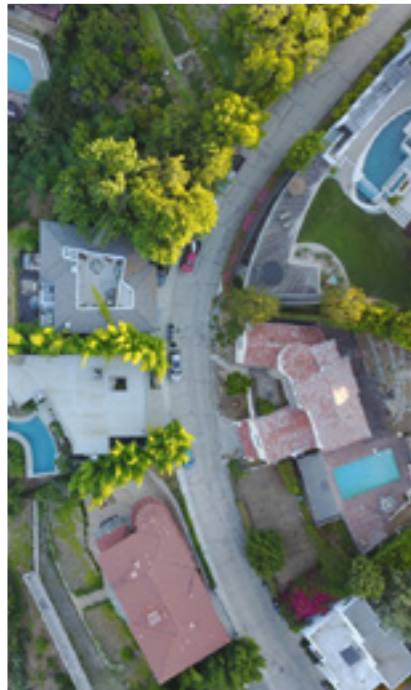


Le prélèvement à la source : impact pour les non-résidents



Guide sur la fiscalité des entreprises en France – 2018

Arbres et voisinages : Quelles sont les règles ?



Les arbres, arbrisseaux et arbustes ne peuvent être plantés qu'à 2 m de la ligne séparative pour les plantations dépassant 2 m, et à 0,5 m pour les autres plantations.

Cette règle s'applique à défaut de règlements particuliers, notamment les plans locaux d'urbanisme ou un cahier des charges d'un lotissement.

Il existe également certains usages dérogatoires, ainsi dans les banlieues pavillonnaires de la région parisienne, l'usage autorise la plantation d'arbres jusqu'en limite extrême des jardins.

La distance légale se compte de la ligne séparative des propriétés jusqu'à l'axe médian du tronc. Elle inclut les chemins publics, ou d'exploitation, pouvant séparer les propriétés.

Seule la hauteur intrinsèque des végétaux est à prendre en compte (distance du pied au sommet), indépendamment du relief du sol.

Que faire si mon voisin ne respecte pas ces règles ?

Les fruits tombés naturellement de ces arbres vous appartiennent.

Il est possible couper soi-même en limite séparative, les racines, ronces et brindilles avançant sur son héritage.

Dans les cas où votre voisin ne veut pas entendre raison, il est possible d'intenter une action en demande d'élagage ou exiger que les plantations ne respectant pas la distance légale soient arrachées ou réduites aux hauteurs légales.

Afin de convaincre votre voisin de procéder lui-même à l'élagage, vous pouvez lui rappeler que le propriétaire d'un arbre, même planté à distance légale, est responsable des dommages causés par les arbres et par les racines s'étendant aux propriétés voisines.



Location meublée : focus sur les règles de compensation

Nouvelle mesure mise en place notamment à Paris et dans les villes de plus de 200 000 habitants en France. Cette nouvelle mesure renforce les contraintes liées à la locations meublée type 'airbnb'.

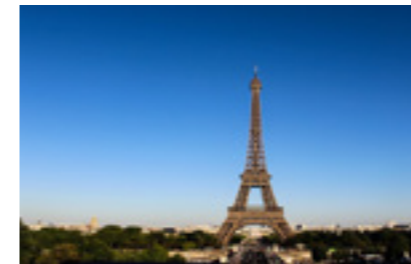
[En savoir plus](#)



Réduction de l'impôt sur la fortune immobilière : faites des dons !

Faire un don à une association vous permet de bénéficier d'une réduction fiscale de 75% sur l'IFI ! Par exemple, donnez 5.000 € à un organisme éligible, et vous n'en paierez en réalité que 1.250 €.

[En savoir plus](#)



Guide sur la fiscalité des entreprises en France – 2018

Création, Rachat, Implantation, nous vous délivrons le guide ultime pour comprendre la fiscalité des sociétés en France. Le guide indispensable à télécharger gratuitement !

[En savoir plus](#)



Réforme de l'impôt sur la fortune : Comment payer votre impôt ?

Avec la réforme de l'impôt en France, les modes de paiements ont également changés. Nous vous offrons quelques petits conseils.

[En savoir plus](#)

Suivez nous sur [LinkedIn](#)