

21 rue d'Inkermann 59000 LILLE – 03.20.57.42.38 - unpi5962@orange.fr - www.unpi5962.org



@UNPI_59



@UNPINORD

1. JUILLET – AOÛT



RDV A PRENDRE AU
03.20.57.42.38



2. PEUT-ON CORRIGER SA DECLARATION DE REVENUS APRES AVOIR REÇU SON AVIS D'IMPOSITION ?



JUILLET	AOÛT
Notaire : Mercredi 1 ^{er} 14h-16h30	Aucune
Architecte : Lundi 6 9h – 11h	Aucune
Huissier de Justice : Vendredi 10 14h - 16h30	Lundi 10 – EXCLUSIVEMENT PAR TELEPHONE
Gestion Patrimoine : Lundi 13 10h – 12h	Mardi 4 de 14h à 16h
Avocat : Vendredi 17 9h – 11h30	Vendredi 28 9h – 11h30
Copropriété : Jeudi 23 14h30 – 16h30	Mercredis 5 et 26 14h30 – 16h
Gestion Locative : Lundi au Vendredi de 14h30 à 16h30	Aucune consultation du 1 ^{er} au 23

Nos bureaux seront fermés le 14 Juillet – Sur la période du 1^{er} au 23 Août, en l'absence de Mme MICHEL, Charlène CAYTAN restera à votre écoute pour répondre à vos interrogations.

Vous allez recevoir cet été votre avis d'imposition et vous constatez avoir commis des erreurs. Vous pouvez les corriger en passant par le service « *Corriger ma déclaration en ligne* » accessible sur votre espace personnel et ce, jusqu'au 16 décembre 2020. Le Ministère des Finances a précisé que ce service ouvrirait le 5 août pour fermer le 16 décembre 2020. Attention, il ne sera pas possible de revenir sur votre situation de famille : mariage, pacs, divorce, décès ; dans ces situations vous devrez adresser à votre centre des impôts une déclaration papier n°2042 annulant et remplaçant celle effectuée en ligne.

Après la clôture en fin d'année du service de correction en ligne, vous n'avez que 2 ans pour faire jouer le droit à l'erreur et en déposant une déclaration rectificative avant la fin du délai de reprise de l'administration fiscale. Pour vos revenus 2019 déclarés en 2020, vous devez agir avant le 31 décembre 2022.

Le droit à l'erreur ne s'applique que pour les sommes omises dans la déclaration et conduisant au paiement d'un supplément d'impôt une fois les sommes rectifiées. A l'inverse si vous avez trop déclaré, la procédure à suivre est celle d'une demande de remboursement du trop payé et dans le même délai de 2 ans.

3. Locations saisonnières : Rappel des notions d'arrhes et d'acomptes



4. ENCADREMENT DES LOYERS : COMPLEMENT ET CONTESTATION



Afin de confirmer la réservation de votre location de vacances, vous pouvez demander à vos futurs locataires le versement d'un pourcentage du loyer. Cette avance peut prendre la forme d'**arrhes** ou d'**acompte**. Souvent confondus, leurs conséquences sont toutefois différentes.

Les **arrhes** n'engagent pas les parties. Votre locataire peut donc annuler son séjour en les perdant ; et si vous-même souhaitez annuler le séjour, vous devrez restituer le double à votre locataire.

L'**acompte** engage par contre définitivement les parties au contrat de location. Si le locataire annule sa réservation, il se verra dans l'obligation de payer la totalité du loyer au propriétaire, ainsi que des dommages et intérêts si le propriétaire en fait la demande, à moins que l'annulation ne soit considérée comme cas de force majeure, spécifié dans le contrat de location. Si le propriétaire annule la location, il sera contraint de rembourser au locataire la somme versée, ainsi que des dommages et intérêts pour le préjudice moral et financier occasionné le cas échéant.

Attention donc lorsque vous complétez les baux UNPI Ref.105 car vous devez cocher arrhes ou acomptes. En cas d'imprécision sur ce point, la somme versée d'avance est considérée comme des arrhes.

Rappelons qu'un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base (si celui-ci atteint le loyer de référence majoré) sous conditions : lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Ces caractéristiques sont précisées par le décret du 10 juin 2015 (art. 3) :

- elles ne doivent pas avoir été déjà prise en compte pour déterminer les loyers de référence ; il ne peut donc s'agir ni du type de location (meublée ou vide), ni du nombre de pièces principales, ni de l'époque de construction (ou tout autre élément défini localement pour fixer les catégories des loyers de référence) ;
- elles doivent être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;
- elles ne peuvent donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges ou des travaux d'économie d'énergie.

Un complément de loyer est également possible en location meublée. Il doit tenir compte des équipements et services associés aux logements meublés. Si les parties conviennent d'un tel complément, son montant et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés au contrat de bail.

Contestation du complément de loyer :

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de **trois mois** à compter de la signature du bail pour saisir la Commission de Conciliation des baux d'habitation qui siège à Lille (sauf pour le bail mobilité). Cette saisine préalable à celle du juge est obligatoire. En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort justifiant le complément de loyer par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. Le loyer résultant de la conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.