

LA LOI De ROBIEN

Décret no 99-244 du 29 mars 1999 pris pour l'application de l'article 31 du code général des impôts et relatif aux locations de logements intermédiaires
NOR : ECOF9920891D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code général des impôts, notamment son article 31 ;

Vu le code de la sécurité sociale, notamment ses articles L. 341-4, L. 542-1 et L. 831-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 421-40 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R. 111-2, R. 331-10 et R. 353-16 ;

Vu l'article 96 de la loi de finances pour 1999 (no 98-1266 du 30 décembre 1998),
Décrète :

Art. 1er. - Le II de la section I du chapitre Ier du titre Ier de la première partie du livre Ier de l'annexe III au code général des impôts est complété par les articles 2 duodécies à 2 vicies ainsi rédigés :

« Art. 2 duodécies. - Pour l'application du cinquième alinéa du c du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds de loyer et de ressources du locataire sont les suivants :

« a) Pour les baux conclus entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 1999, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés à 9,91€ par mètre carré en zone I bis, 8,38€ en zone I, 5,34€ en zone II et 4,57€ en zone III. Les plafonds sont relevés chaque année, au 1er janvier, dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques. La moyenne mentionnée ci-dessus est celle du dernier indice connu à la date de référence et des indices des trois trimestres qui précèdent.

« Pour l'application du présent article, les zones I bis à III sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement.

« La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes mentionnées aux articles R. 353-16 et R. 331-10 du même code ;

« b) Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence au sens du 1o du V de l'article 1417 du code général des impôts, figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

« Pour les baux conclus en 1999, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

« Ces plafonds sont révisés chaque année, au 1er janvier, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance. Cette variation est appréciée entre le 1er octobre de l'avant-dernière année et le 1er octobre de l'année précédente.

« Les personnes à charge pour l'application des présentes dispositions s'entendent des personnes mentionnées aux articles 196 à 196 B du code général des impôts.

« Art. 2 terdecies. - Pour l'application du troisième alinéa du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds de loyer et de ressources du locataire sont les suivants :

« a) Pour les baux conclus entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 1999, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés à 11,43€ par mètre carré en zone I bis, 9,91€ en zone I, 7,52€ en zone II et 6,86€ en zone III. Les plafonds sont relevés chaque année, au 1er janvier, selon les mêmes modalités que les plafonds de loyer prévus à l'article 2 duodecies.

« Pour l'application du présent article, les zones I bis à III sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement. La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est la même que celle prévue pour l'application de l'article 2 duodecies ;

« b) Les ressources du locataire s'apprécient de la même façon que pour l'application de l'article 2 duodecies.

« Art. 2 quaterdecies. - I. - Pour l'application du cinquième alinéa du e du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts, les contribuables sont tenus de joindre à leur déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle a pris effet la location dont les revenus peuvent bénéficier de la déduction forfaitaire majorée :

« 1o Une note annexe, établie sur un imprimé fourni par l'administration, qui comporte les éléments suivants :

« a) L'identité et l'adresse du contribuable ;

« b) L'adresse, la date d'acquisition ou d'achèvement du logement concerné et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer telle qu'elle est définie par l'article 2 duodecies ;

« c) Le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;

« d) L'engagement de louer le logement non meublé, pendant une durée de six ans au moins, à des personnes qui en font leur habitation principale ;

« 2o Une copie du bail ;

« 3o Une attestation de conformité du logement aux normes définies en annexe au présent décret ou, à défaut, une déclaration sur l'honneur du respect de ces normes ;

« 4o Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

« II. - En cas de changement de locataire au cours de la période couverte par l'engagement de location mentionné au d du 1o du I, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail ainsi qu'une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire entrant dans les lieux établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

« Art. 2 quindecies. - I. - Pour bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement, les contribuables sont tenus de joindre à leur déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure :

« 1o L'option prévue au g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts, formulée dans une note annexe établie sur un imprimé fourni par l'administration, qui comporte les éléments suivants :

- « a) L'identité et l'adresse du contribuable ;
- « b) L'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer telle qu'elle est définie par l'article 2 terdecies ;
- « c) Le montant du loyer mensuel, charges non comprises, tel qu'il résulte du bail ;
- « d) L'engagement de louer le logement non meublé, pendant une durée de neuf ans au moins, à des personnes qui en font leur habitation principale ;
- « e) Les modalités de décompte de la déduction au titre de l'amortissement ;

« 2o Une copie du bail ;

« 3o Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location ;

« 4o Les documents suivants :

- « a) Pour les immeubles que le contribuable fait construire, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier mentionnée à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme et de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnées des pièces attestant de leur réception en mairie ;
 - « b) Pour les locaux que le contribuable transforme en logement, une copie de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie et d'une note précisant la nature de l'affectation précédente des locaux.
- « Si le logement n'est pas loué au moment du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition ou si elle est postérieure, les documents mentionnés aux 2o et 3o sont joints à la déclaration des revenus de l'année en cours de laquelle le bail est signé.

« II. - L'engagement de location prévu au 1 du sixième alinéa du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts doit être formulé dans une note annexe à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux, établie conformément à un modèle fixé par l'administration et comportant l'indication des modalités de décompte de la déduction au titre de l'amortissement.

« III. - L'option prévue au cinquième alinéa du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts doit être formulée dans une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration, qui doit être jointe à la déclaration des revenus souscrite par le conjoint survivant au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement. Elle comporte l'engagement de louer le logement non meublé à des personnes, qui en font leur habitation principale, pour la fraction de la période de neuf ans couverte par l'engagement de location initial restant à courir à la date du décès.

« IV. - Pendant la période couverte par l'engagement de location mentionné aux I, II et III, le contribuable joint à chacune de ses déclarations des revenus un état établi conformément à un modèle fixé par l'administration et faisant apparaître, pour chaque logement, le détail du calcul du montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement ainsi qu'une note indiquant le nom des locataires de l'immeuble. En outre, en cas de changement de locataire au cours de cette période, il joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est

intervenue une copie du nouveau bail ainsi qu'une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire entrant dans les lieux établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

« Art. 2 sexdecies. - Pour l'application du sixième alinéa du e et du troisième alinéa du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts :

« 1o Le personnel des organismes publics ou privés, sous-locataire du logement, s'entend des personnes employées par ces organismes et dont les rémunérations principales entrent dans la catégorie des traitements et salaires au sens de l'article 79 du code général des impôts ;

« 2o Les conditions prévues au cinquième alinéa du e et au troisième alinéa du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts s'apprécient en tenant compte du montant :

- « a) Du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire ;
- « b) Du loyer payé à cet organisme par le sous-locataire ;
- « c) Des ressources du sous-locataire ;

« 3o Les contribuables doivent joindre à leur déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle a pris effet la location dont les revenus peuvent bénéficier de la déduction forfaitaire majorée ou, pour l'application du régime de la déduction au titre de l'amortissement, à leur déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure :

- « a) La note annexe prévue au I de l'article 2 quaterdecies ou au 1o du I de l'article 2 quindecies complétée du nom du sous-locataire et des nom et adresse de son employeur ;
- « b) Une copie de bail conclu avec l'organisme locataire ;
- « c) Lorsqu'il y a lieu, une attestation de conformité du logement aux normes définies en annexe au présent décret ou, à défaut, une déclaration sur l'honneur du respect de ces normes ;
- « d) Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du sous-locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de sous-location ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par le sous-locataire ;

« 4o Si le bail ou le contrat de sous-location n'est pas signé à la date de la déclaration susmentionnée, les documents énumérés aux b et d du 3o sont joints à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le bail ou le contrat de sous-location est signé. Il en est de même en cas de changement de locataire ou de sous-locataire pendant la période couverte par l'engagement de location mentionné au d du 1o du I de l'article 2 quaterdecies et aux I, II et III de l'article 2 quindecies.

« Art. 2 septdecies. -

I. - Lorsque l'immeuble appartient à une société, les obligations fixées par les articles 2 quaterdecies, 2 quindecies et 2 sexdecies incombent à cette société. L'engagement prévu à l'article 2 quaterdecies est joint par la société à sa déclaration du résultat de l'année au cours de laquelle a pris effet la location dont les revenus peuvent bénéficier de la déduction forfaitaire majorée. L'option prévue à l'article 2 quindecies est jointe par la société, selon le cas, à sa déclaration du résultat de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, ou à sa déclaration du résultat de l'année d'achèvement des travaux.

« II. - La société doit, avant le 16 février de chaque année, faire parvenir à ses associés un document établi en double exemplaire, conformément à un modèle fixé par l'administration et comportant, pour l'année précédente, les renseignements suivants :

« 1o L'identité et l'adresse de l'associé ;

« 2o Le nombre et les numéros des parts détenues au 1er janvier et au 31 décembre et, le cas échéant, des parts souscrites, acquises et transmises au cours de l'année ainsi que la date de ces opérations ;

« 3o L'attestation que la location et, le cas échéant, la sous-location remplissent les conditions prévues par les articles 2 duodécies, 2 terdecies et 2 sexdecies ;

« 4o Lorsqu'il y a lieu, le montant de l'amortissement correspondant aux droits de l'associé ;

« 5o Le montant du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé déterminé dans les conditions de droit commun et le montant de ce revenu déterminé compte tenu, selon le cas, de la déduction forfaitaire majorée ou de la déduction au titre de l'amortissement ;

« 6o En cas de non-respect par la société ou un associé de ses engagements, la quote-part de supplément de déduction forfaitaire ou des déductions au titre de l'amortissement que l'associé doit ajouter au revenu foncier de l'année au cours de laquelle la rupture de l'engagement ou la cession du logement ou des parts sociales est intervenue.

« Un exemplaire de ce document est joint par la société à sa déclaration de résultat.

« III. - La société joint chaque année à sa déclaration de résultat l'état mentionné au IV de l'article 2 quindécies. Elle y indique, en outre, l'identité et l'adresse des associés ainsi que la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chaque associé.

« Art. 2 octodécies. - I. - L'engagement de conservation des titres prévu au cinquième alinéa du e du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle a pris effet la location dont les revenus peuvent bénéficier de la déduction forfaitaire majorée ou, si elle est postérieure, de l'année au cours de laquelle les parts ont été acquises.

« L'engagement de conservation des titres prévu au huitième alinéa du g du 1o du I de l'article précité est constaté lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises ou, si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble. Pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement des dépenses de reconstruction et d'agrandissement, l'engagement de conservation des titres doit être joint à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement des travaux. L'engagement de conservation des titres formulé par le conjoint survivant doit être joint à la déclaration des revenus souscrite par ce dernier au titre de l'année du décès de son conjoint pour la période postérieure à cet événement.

« II. - Les parts détenues par les associés qui entendent bénéficier de la déduction forfaitaire majorée ou de la déduction au titre de l'amortissement sont inscrites, dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration des revenus mentionnée au I, sur un compte ouvert au nom de l'associé dans la comptabilité de la société ou sur un registre spécial. Les documents relatifs aux

opérations ayant affecté ce compte sont conservés jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de l'expiration de l'engagement mentionné au I.

« III. - Les associés joignent à chacune de leurs déclarations des revenus un exemplaire du document mentionné au II de l'article 2 septdecies.

« Art. 2 novodecies. - Pour l'application du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts la déduction au titre de l'amortissement est calculée :

« 1o Pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou après réhabilitation, sur le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition ;

« 2o Pour les logements que le contribuable fait construire, sur le prix payé pour la construction du logement, augmenté du prix d'acquisition du terrain nu ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, de la valeur pour laquelle le terrain nu est entré dans le patrimoine du contribuable, ainsi que des frais afférents à l'acquisition du terrain et à la construction, à l'exclusion des frais de démolition des constructions existantes ;

« 3o Pour les locaux acquis par le contribuable en vue de leur transformation en logement, sur le prix payé pour l'acquisition du local et la réalisation des travaux de transformation, majoré des frais afférents à ces opérations ; les travaux de transformation s'entendent des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ayant pour effet de rendre habitables des locaux qui ne l'étaient pas auparavant ;

« 4o Pour les logements qui font l'objet des dépenses de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration mentionnées au sixième alinéa du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts, sur le montant de ces dépenses majoré des frais qui leur sont afférents.

« Art. 2 vicies. - Pour la première année, la déduction calculée sur les bases d'amortissement mentionnées à l'article 2 novodecies est admise dans la proportion existant entre, d'une part, le nombre de mois décompté à partir de celui mentionné aux premier, deuxième et septième alinéas du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts jusqu'à la fin de l'année, et, d'autre part, le nombre 12.

« Lorsque la déduction au titre de l'amortissement prend fin en cours d'année, elle est admise dans la proportion existant entre, d'une part, le nombre de mois compris entre le 1er janvier et le premier jour du mois au cours duquel expire l'annuité d'amortissement et, d'autre part, le nombre 12.

« Lorsque le taux d'amortissement est réduit de 8 % à 2,5 % en cours d'année, chaque période est décomptée selon les modalités définies aux premier et deuxième alinéas. Il en est de même l'année de reprise de l'engagement par le conjoint survivant prévue aux cinquième et huitième alinéas du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts. »

Art. 2. - Les normes minimales d'habitabilité prévues au cinquième alinéa du e du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts sont annexées au présent décret.

Art. 3. - Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat au logement et le secrétaire d'Etat au budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 29 mars 1999.

A N N E X E

NORMES MINIMALES D'HABITABILITE INSTITUEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE 96 DE LA LOI DE FINANCES POUR 1999 (No 98-1266 DU 30 DECEMBRE 1998)

I. - Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

1.1. Etanchéité

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

1.2. Parties communes

Le gros oeuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche.

Les souches de cheminée, les conduits de ventilation, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eaux pluviales et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état.

1.3. Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements et, le cas échéant, les locaux pour services collectifs ou à usage commun assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchées au réseau public de distribution, s'il existe; à défaut, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

II. - Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées

2.1. Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de services telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale, une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances) et une cuisine ou un coin cuisine aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 14 mètres carrés, celle d'une pièce isolée à 9 mètres carrés.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce isolée est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est au moins égale à 2,30 mètres.

2.2. Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements, les pièces isolées ou, dans le cas des foyers, les logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun sont pourvus d'ouverture

donnant à l'air libre.

La ventilation des logements, des pièces isolées ou, dans le cas des foyers, des logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisances, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale).

2.3. Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur et possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

2.4. Installation du gaz et de l'électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée ou, dans le cas de foyers, les logements chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun sont pourvus d'une alimentation électrique conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

2.5. Equipement sanitaire

Tout logement comporte :

Un w.-c. intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements de plus de deux pièces principales, le w.-c. est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas ; Une salle d'eau comportant une baignoire ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une ou deux pièces principales peuvent ne comporter :

- qu'une pièce où est située un w.-c., avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau, ne communiquant pas directement avec la cuisine ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide ;
- ou qu'une salle d'eau (ou un coin douche) située dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou un demi-palier de distance.

2.6. Chauffage

Les équipements de chauffage, à l'exclusion de certains appareils dont la conception l'interdit, comportent un dispositif de réglage automatique de température.

Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvu de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter :

a) Dans les logements de moins de trois pièces principales, un dispositif, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants :

- poêle à charbon, mazout ou bois raccordé à un conduit d'évacuation de fumée. Si l'installation existe, son bon état de fonctionnement doit être vérifié ;
- radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés ;
- un appareil électrique fixe ;

b) Dans les logements de trois ou quatre pièces principales, deux dispositifs au moins, si possible du même type ;

c) Dans les logements de cinq pièces principales et plus, trois dispositifs au moins, si possible du même type.

Ces dispositifs permettent d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.