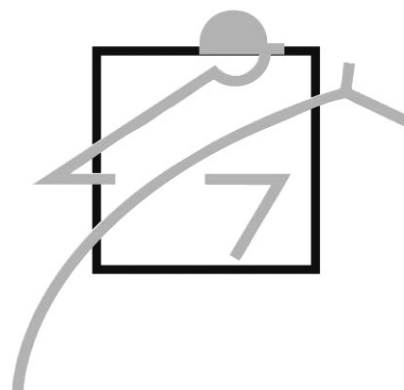


# LA LETTRE

Loïck FOUCHET



## Loi ENL : elle est votée !

Elle était attendue. Elle est désormais votée.

La loi ENL (Engagement National pour le Logement) apporte son lot de nouveautés, notamment en matière de gestion de copropriétés et de rapports entre bailleurs et locataires.

Y figurent pêle-mêle des dispositions concernant les charges récupérables, la nouvelle comptabilité, la déclaration de mise en location, les frais de mutation etc.

Elle marque aussi l'entrée en vigueur du nouveau dispositif communément appelé "Borloo populaire", et destiné à stimuler l'investissement locatif.

Selon l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, il est question de trois ordonnances, une circulaire et une quarantaine de décrets d'application attendus dans la foulée de la loi.

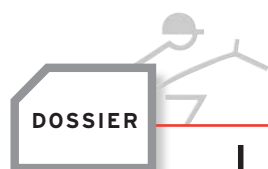
L'un desdits décrets porte par exemple sur l'établissement du désormais fameux "diagnostic gaz".

Nous aborderons dans cette lettre celles des dispositions de la loi qui sont susceptibles de concerner directement le plus grand nombre d'entre vous.

La loi ENL provoquera des changements avec lesquels il va falloir se familiariser lors de cette rentrée.

Nous formons le souhait qu'elle se déroule pour vous dans les meilleures conditions.

Loïck Fouchet



## LA LOI ENL

### La loi "Engagement National pour le Logement".

#### Ce qui va changer.

*Le projet initial du 26 novembre 2005 ne comportait que 11 articles. La loi votée le 13 juillet 2006 en compte dix fois plus, avec 112 articles qui quadrillent littéralement tout le domaine du logement, copropriétés et rapports locatifs naturellement compris.*

- Il est institué un nouveau diagnostic en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation. Il porte sur l'état de l'installation intérieure d'électricité lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans.
- La loi ENL prévoit que l'état de l'installation intérieure de gaz concerne toute installation de gaz, et pas seulement de gaz naturel.
- Comme prévu en matière d'investissement locatif, le Borloo dit "populaire" permet depuis le 1<sup>er</sup> septembre dernier d'opérer sur les revenus bruts fonciers une déduction spécifique de 30 %, ainsi qu'une déduction au titre de l'amortissement, qui peut atteindre 65 % sur 15 ans. >

> suite de l'article

- La loi ENL prévoit que les bailleurs peuvent récupérer auprès de leurs locataires certaines dépenses effectuées dans le cadre d'un contrat d'entretien d'ascenseur (opérations périodiques minimales, réparation et remplacement de petites pièces, interventions destinées à dégager les personnes bloquées en cabine, dépannage et remise en fonctionnement normal des appareils.)
- La loi introduit la possibilité de déroger par la voie d'un accord collectif local à la liste des charges récupérables fixée par décret. La possibilité de modifier cette liste n'est ouverte que dans deux domaines précis : **l'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable.**
- Avec la loi ENL, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise est récupérable sur le locataire dans sa totalité (marges bénéficiaires et TVA comprises).
- L'entrée en vigueur des **nouvelles règles comptables** applicables aux syndicats de copropriétaires est reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2007.
- La décision d'**adapter le règlement de copropriété** aux modifications législatives postérieures à son adoption peut être prise jusqu'au 13 décembre 2008.
- Les **résidences-services** deviennent un type de copropriété à part entière, doté de son **statut propre**. Il est prévu que le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux occupants de l'immeuble de services spécifiques, tels que restauration, surveillance, aide ou loisirs (à l'exclusion des services de soins ou d'aide et d'accompagnement).

## INDICES

### Tableau de Bord de l'Investisseur

#### Indice de révision des loyers IRL

(Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte.)

Années	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
2000	90,66	90,99	91,40	92,06
2001	92,66	93,35	94,02	94,45
2002	95,02	95,52	96,00	96,55
2003	97,10	97,69	98,21	98,79
2004	99,33	100,00	100,75	101,45
2005	102,10	102,60	103,07	103,78
2006	104,61			

#### Indice INSEE du coût de la construction

(Pour la révision des loyers des baux commerciaux, des meublés.)

1 <sup>er</sup> trimestre 2005	1 270
2 <sup>ème</sup> trimestre 2005	1 276
3 <sup>ème</sup> trimestre 2005	1 278
4 <sup>ème</sup> trimestre 2005	1 332
1 <sup>er</sup> trimestre 2006	1 362

**Taux d'intérêt légal pour 2006 : 2,11 %**

**Indice CAC 40 : + 4,94 %**

Evolution depuis le début de l'année

(1<sup>er</sup> janv. au 2 août 2006).

## BRÈVES

### ERNT pour Etat des Risques Naturels et Technologiques

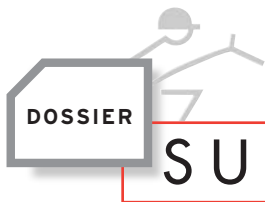
Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, tout vendeur ou bailleur d'un bien immobilier se trouve dans l'obligation d'annexer au contrat de vente ou de location un état des risques naturels ou technologiques, ainsi qu'une déclaration des sinistres pour lesquels il a été indemnisé, le cas échéant.

Cette obligation concerne tout bien immobilier bâti ou non bâti, situé à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou en zone sismique réglementée. Elle s'applique également à tout bien qui a fait l'objet depuis 1982 d'une ou plusieurs indemnisations après un évènement reconnu comme catastrophe naturelle.

Le non respect de ces deux obligations par le vendeur ou le bailleur peut entraîner la résolution du contrat ou une diminution du prix devant le tribunal d'instance compétent.

### Les frais de mutation incombent au copropriétaire vendeur

La Loi dispose désormais très clairement que l'**acquittement des frais dits "de mutation"** facturés par le syndicat à l'occasion de la vente d'un lot de copropriété **incombe au seul copropriétaire vendeur**. La loi ENL prévoit en effet que les honoraires du syndicat pour l'établissement de l'état daté sont acquittés par le copropriétaire vendeur.



## Du nouveau en matière de succession

*Le projet de loi a été définitivement adopté par le Parlement le 14 juin dernier. Il modifie pas moins de 200 articles du Code Civil.*

*Le texte prend acte de certaines évolutions démographiques, sociologiques et économiques intervenues depuis l'entrée en vigueur du Code Napoléon.*

*A titre d'exemple, un foyer sur quatre est en état de veuvage en France. Dans 80 % des cas, le conjoint survivant est une femme. Le patrimoine est de plus en plus constitué par les revenus du travail. La dénatalité laisse de nombreuses personnes sans héritiers directs. L'espérance de vie moyenne s'élève aujourd'hui à 77 ans. On hérite de plus en plus tard, aux alentours de 52 ans en moyenne...*

*Voici les principales mesures qui constituent la réforme du droit des successions. Elles entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.*

### *La renonciation anticipée aux droits réservataires*

Jusqu'à présent, un principe important de notre droit interdisait les pactes sur succession future. A ce titre, un enfant ne pouvait, du vivant de son parent, renoncer à ses propres droits réservataires. Désormais, par acte notarié, un héritier pourra, dans le cadre d'un "pacte successoral", renoncer au profit d'une ou plusieurs personnes déterminées, à tout ou partie de sa part de réserve, après obtention du consentement du ou des parents donateurs.

Ce pacte facilite la transmission d'entreprises, en permettant aux cohéritiers de choisir ensemble l'héritier repreneur. Il sera également très utile pour les parents d'un enfant handicapé.

### *Les donations entre générations distantes*

Actuellement, seuls les parents peuvent consentir des donations partages en faveur de leurs enfants.

La nouvelle loi permettra à un ascendant de consentir des donations partages à des descendants de générations différentes. Un des grands-parents pourra consentir une donation partage à son enfant unique et à ses petits-enfants, ou à ses seuls petits-enfants. La donation-partage sera également loisible dans les familles recomposées, même en l'absence de tout lien du sang entre héritier et donataire.

### *La simplification de la gestion des biens indivis*

Si au moins trois héritiers possèdent un bien en commun régi par les règles de l'indivision, les actes de gestion courante pourront être décidés à la majorité qualifiée et non plus à l'unanimité.

Par acte de gestion courante, il faut entendre les actes d'administration tels que ceux décidant de travaux d'entretien, de la désignation d'un ou plusieurs indivisaires ou d'un tiers comme mandataire général pour administrer le bien, de la vente des meubles indivis pour payer les dettes et charges de la succession.

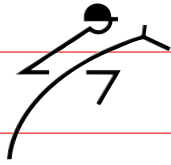
La règle de l'unanimité demeure pour toutes les autres décisions dont les actes de disposition, à commencer par la vente d'un bien immobilier.

### *Patrimoine et entreprise*

Les héritiers auront la faculté de prendre en charge la gestion courante de l'entreprise sans être réputés avoir accepté définitivement l'actif et le passif de la société. De son vivant, le chef d'entreprise pourra donc désigner un mandataire pour gérer la société à la place des héritiers. Celle-ci sera léguée de façon préférentielle à l'héritier qui y travaille. Les héritiers pourront vendre l'entreprise, sous réserve de l'accord du juge.

### *Dispositions concernant le Pacs*

La présomption de propriété indivise des biens sera remplacée par la séparation des biens. Chaque "partenaire" est seul propriétaire des biens qu'il acquiert durant le PACS. En cas de décès d'un partenaire, le survivant bénéficiera d'un droit temporaire sur le logement durant une année, exactement au même titre qu'un conjoint.



# NOTRE SÉLECTION

**Le Service Commercial reste à votre disposition  
pour toute estimation et commercialisation de votre bien.**

## VENTES

### PARIS VII<sup>ème</sup> - AVENUE DE SÉGUR

Living double et deux chambres, tout confort,  
4<sup>ème</sup> étage ascenseur, dégagé, superficie 83 m<sup>2</sup> + balcon.

**Prix : 700 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

### PARIS XVI<sup>ème</sup> - MÉTRO JASMIN - RUE DE LA-FONTAINE

Deux pièces tout confort, 4<sup>ème</sup> étage ascenseur superficie 55 m<sup>2</sup>.

**Prix : 305 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

### PARIS VII<sup>ème</sup> - RUE COGNACQ-JAY

Grand deux pièces 55 m<sup>2</sup>, 35 tout confort,  
2<sup>ème</sup> étage ascenseur, immeuble standing.

**Prix : 530 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

### PARIS XX<sup>ème</sup> - MÉTRO MARAICHERS

Deux pièces, tout confort 5<sup>ème</sup> étage sur jardin ascenseur,  
immeuble récent 45 m<sup>2</sup>.

**Prix : 230 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

### ALFORTVILLE - VUE SUR SEINE

Séjour + une chambre, tout confort, 1<sup>er</sup> étage ascenseur,  
Superficie 40 m<sup>2</sup> bon immeuble, chauffage central.

**Prix : 99 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

### PARIS XVIII<sup>ème</sup> - RUE JEAN-COTTIN

Emplacement de parking au premier niveau.

**Prix : 12 500 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

### CLICHY 92 - MAIRIE PRÈS DU MÉTRO

Trois pièces entrée, cuisine, wc, salle de bains,  
3<sup>ème</sup> étage sans ascenseur, sur rue, superficie 42 m<sup>2</sup>.

**Prix : 182 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

### PARIS XI<sup>ème</sup> - RUE SAINT-MAUR

Deux pièces, entrée, cuisine, wc indépendants,  
salle d'eau douche, parquet au sol bon état  
1<sup>er</sup> étage superficie 37 m<sup>2</sup>.

**Prix : 225 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

### PARIS I<sup>er</sup> - RUE DU PONT-NEUF

Deux pièces cuisine, wc, salle d'eau douche,  
4<sup>ème</sup> étage sur rue sans ascenseur,  
immeuble pierre de taille, superficie 40 m<sup>2</sup>.

**Prix : 252 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

### PARIS X<sup>ème</sup> - RUE LUCIEN-SAMPAIX

Séjour, cuisine à l'américaine équipée moderne,  
salle de bains + douche, wc indépendants, 6<sup>ème</sup> ascenseur  
3 chambres, immeuble pierre de taille ravalé, 76 m<sup>2</sup>.

**Prix : 450 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

#### Siège Social

73, quai d'Orsay - 75007 Paris

**Tél. Gestion locative :** 01 44 18 18 18 - **Fax Gestion locative :** 01 44 18 18 19

**Tél. Comptabilité :** 01 44 18 18 28 (de 9h00 à 12h30) - **Fax Comptabilité :** 01 44 18 18 19

**Tél. Transaction :** 01 44 18 18 18

#### Agence du 16<sup>ème</sup>

16, rue de Passy - 75016 Paris

**Tél. Gestion des copropriétés :** 01 44 18 28 38 (de 9h00 à 12h30)

**Fax Gestion des copropriétés :** 01 44 18 28 49

#### Agence du 12<sup>ème</sup>

41, rue de Lyon - 75012 Paris

**Tél. Gestion :** 01 44 74 60 40 (de 9h00 à 12h00) - **Fax :** 01 44 74 75 45

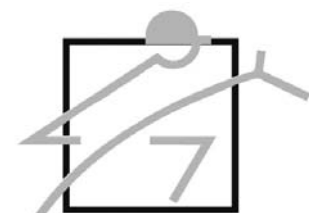
#### Agence du 3<sup>ème</sup>

19 place de la République - 75003 Paris

**Tél. Gestion locative :** 01 44 18 18 18

**Tél. comptabilité :** 01 44 18 18 38 (de 9h00 à 12h30)

**Fax :** 01 44 18 18 39



Loïck FOUCHET