



ADMINISTRATION DE BIENS,
TRANSACTIONS IMMOBILIERES, SYNDIC DE COPROPRIETE



OCTOBRE/DÉCEMBRE 2006

Loi ENL : elle est votée !

Elle était attendue. Elle est désormais votée.

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

Y figurent pèle-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.

Philippe ARMANGE

LOI ENL : CE QUI VA CHANGER



La loi votée le 13 juillet 2006 compte 112 articles qui quadrillent tout le domaine du logement, de la copropriété, des rapports locatifs et celui de la vente des biens immobiliers.



Les copropriétés

L'entrée en vigueur des **nouvelles règles comptables** applicables aux syndicats de copropriétaires est reportée au 1^{er} 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 types de frais de recouvrement imputables aux copropriétaires débiteurs sont précisés. Ils comportent les frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèque ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissier et le droit de recouvrement ou d'encaissement.

Les travaux de sécurité sur les parties communes (code, vidéophone, changement de portes ...) de même que les périodes de fermeture sont désormais votés à la majorité de l'art. 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) au lieu de la majorité de l'art. 26.

Les rapports locatifs

La loi 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 / remplacement de

petites pièces, interventions destinées à dégager les personnes bloquées en cabine, dépannage et remise en fonctionnement normal des appareils.)

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'article 48 de loi ENL institue la possibilité pour les communes d'introduire un nouveau dispositif juridique qui permettrait de contrôler, a priori, que les logements mis en location dans des immeubles de plus de 30 ans répondent effectivement aux normes de décence et de salubrité : la déclaration de mise en location.

La vente de biens immobiliers

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.

Il est prévu que l'état de l'installation intérieure de gaz concerne toute installation de gaz, et pas seulement de gaz naturel.



Les frais de mutation incombe au copropriétaire vendeur

La Loi dispose désormais très clairement que l'acquittement des frais dits «de mutation» facturés par le syndic 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 syndic pour l'établissement de l'état daté sont acquittés par le copropriétaire vendeur.

Du nouveau en matière de succession*

Voici les principales mesures qui constituent la réforme du droit des successions. Elles entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2007. Le texte prend acte de certaines évolutions démographiques, sociologiques et économiques intervenues depuis l'entrée en vigueur du Code Civil.

La renonciation anticipée aux droits réservataires

Désormais, par acte notarié, un héritier pourra, du vivant de son parent, 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

La nouvelle loi permettra à un ascendant de consentir des donations partagées à des descendants de générations différentes (enfants et 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, l'entretien par exemple, pourront être décidés à la majorité qualifiée. La règle de l'unanimité demeure pour toutes les autres décisions à commencer par la vente du 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.

* Le projet de loi «portant réforme des successions et des libéralités» a été définitivement adopté par le Parlement le 14 juin dernier. Il modifie pas moins de 200 articles du Code Civil.

ERNT POUR ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Depuis le 1^{er} 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 événement 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.

IRL

(INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS)*

2^{ème}	trimestre 2004	100,00
3^{ème}	trimestre 2004	100,75
4^{ème}	trimestre 2004	101,45
1^{er}	trimestre 2005	102,10
2^{ème}	trimestre 2005	102,60
3^{ème}	trimestre 2005	103,07
4^{ème}	trimestre 2005	103,78
1^{er}	trimestre 2006	104,61

* Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte

Bloc Notes

GERANCE LOCATIVE - VENTE SYNDICAT D'IMMEUBLES

Agence BONDY

128, rue Roger Salengro
93146 Bondy Cedex
Tél. : 01 48 50 35 99
Fax : 01 48 50 35 88

Agence LES LILAS

181, rue de Paris
93260 Les Lilas
Tél. : 01 43 60 03 03
Fax : 01 43 60 04 02

Agence NOISY LE SEC

88, rue Jean Jaurès
93130 Noisy-le-Sec
Tél. : 01 48 91 97 97
Fax : 01 48 91 65 65

www.atmfi.com

La lettre de votre gestionnaire d'immeuble