

## SOMMAIRE & LEGENDRE

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2006

éditorial

**Nous vivons dans une instabilité juridique chronique** engendrée par l'inflation de nouvelles lois et de textes divers les accompagnant.

Viennent désormais :

- L'ERNT - Etat des Risques Naturels et Technologiques applicable au 1<sup>er</sup> juin 2006,
- La loi ENL - Engagement National pour le Logement votée le 13 juillet 2006,
- La réforme des droits de successions, dont les principales mesures entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.
- Le CREP - Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), généralisé à compter du 11 août 2008.

Nous vous accompagnons évidemment dans leur suivi.

Toute l'équipe du Cabinet se joint à moi pour vous souhaiter un automne agréable.

François-Emmanuel BORREL ■

### — LOI ENL : CE QUI VA CHANGER —

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

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 **dispositif d'amortissement dit " Borloo "** 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.

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/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'entrée en vigueur des **nouvelles règles comptables** (loi SRU) 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)

2 <sup>ème</sup> trimestre 2004	100,00
3 <sup>ème</sup> trimestre 2004	100,75
4 <sup>ème</sup> trimestre 2004	101,45
1 <sup>er</sup> trimestre 2005	102,10
2 <sup>ème</sup> trimestre 2005	102,60
3 <sup>ème</sup> trimestre 2005	103,07
4 <sup>ème</sup> trimestre 2005	103,78
1 <sup>er</sup> trimestre 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	1270
2 <sup>ème</sup> trimestre 2005	1276
3 <sup>ème</sup> trimestre 2005	1278
4 <sup>ème</sup> trimestre 2005	1332
1 <sup>er</sup> trimestre 2006	1362

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

**Indice CAC 40 : + 10,20 %**

(1<sup>er</sup> janvier au 4 septembre 2006).

## DU NOUVEAU EN MATIÈRE DE SUCCESSION\*

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 reprenneur. 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.

\* 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<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 indemnités 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.

## LE CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)\*

Le CREP concerne tous les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Il doit être fourni lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble. Il doit également être réalisé dès maintenant dans les parties communes d'un immeuble où sont prévus des travaux susceptibles de provoquer l'altération substantielle des

## Les prix de l'immobilier : Ce qu'en disent les professionnels

Si l'idée d'un affaissement du marché se retrouve dans le discours de certains médias, les professionnels et les notaires, eux, peuvent faire état de leurs constats sur le terrain.

Au vu des chiffres réels de vente ils constatent un timide ralentissement de la hausse des prix, qui devrait se poursuivre au cours des prochains trimestres et passer d'ici à la fin de l'année sous la barre des 10% annuels.

### Le prix du m<sup>2</sup> ancien constaté par les notaires dans Paris est de 5 352 euros/m<sup>2</sup>

Il faut noter le 6<sup>ème</sup> arrondissement qui passe pour la première fois le cap des 8 000 euros (avec 8 088 euros/m<sup>2</sup>), laissant au 7<sup>ème</sup> arrondissement la deuxième position (7 650 euros/m<sup>2</sup>). Les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> places reviennent respectivement au 4<sup>ème</sup> arrondissement (7 285 euros/m<sup>2</sup>) et au 5<sup>ème</sup> arrondissement (6 854 euros/m<sup>2</sup>)

Les prix moyens ne donnent qu'une indication quant à la valeur moyenne d'un secteur.

**Une adresse prestigieuse, une vue imprenable, un espace rare sont autant de points forts à prendre en compte pour déterminer un prix allant quelquefois bien au-delà du prix moyen constaté.**

**A contrario, des nuisances, la vétusté, un manque de lumière sont des éléments qu'il faut prendre en considération pour vendre le bien dans des délais raisonnables.**

**Votre bien est unique : pour vous situer dans ce marché en pleine évolution, faites le estimer.**

Pour obtenir un dossier détaillé et argumenté, tenant compte de tous les paramètres ainsi que de sa valeur locative s'il y a lieu, prenez contact avec :

### CONTACT Adb Transaction Paris

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris

Tél. : 01 58 56 44 44 - [françoise.segal@adbparis.com](mailto:françoise.segal@adbparis.com)

*Cette estimation vous est offerte par ADB Transaction, sans aucun engagement de votre part.*

**adb** TRANSACTION  
P A R I S

[www.adbparis.com](http://www.adbparis.com)

