

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

OCTOBRE 2007 ■ 20^{ème} ANNÉE

LE BORLOO DANS L'ANCIEN

■ Gestion locative : un dispositif méconnu mais très intéressant

La succession de textes sur le statut du bailleur et les plans de relance visant à multiplier l'offre de logements locatifs rendent la lisibilité des différentes solutions relativement complexe.

C'est sans doute la raison pour laquelle, une partie de la loi « Engagement National pour le Logement », du 13 juillet 2006, est passée relativement inaperçue. Il s'agit du dispositif dit « Borloo ancien ». Cette mesure s'applique aux logements anciens, ou tout du moins à ceux qui ne sont pas neufs, c'est-à-dire la très grande majorité des logements français. Méconnue, elle est encore très peu utilisée.

→ Qu'en est-il exactement ?

La mesure-phare de ce régime consiste à accorder aux propriétaires bailleurs de logements anciens un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus correspondants s'ils pratiquent des loyers modérés. La valeur maximale des loyers, fixée par instruction de la Direction Générale des Impôts, permet de concerner de très nombreux logements, même en région parisienne. Pour 2007, le loyer-plafond s'élève ainsi à 16,35 € par m².

Il est clair que le bénéfice de ce régime est soumis à quelques conditions :

1 - **Les propriétaires concernés** : tous les propriétaires « personne physique », ainsi que les associés de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI par exemple).

2 - **Les logements concernés** : tout logement loué depuis le 1^{er} octobre 2006, qu'il ait été acquis à titre onéreux ou gratuit, et même s'il était déjà détenu par le bailleur (contrairement à bien des régimes antérieurs). Le logement doit toutefois répondre aux règles de décence prévues par le décret du 30 janvier 2002.

3 - **Le locataire** : s'agissant d'un texte à vocation sociale, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser le plafond des ressources des locataires de logements intermédiaires ANAH (Agence Nationale de l'Habitat). Pour 2007, en région parisienne, les plafonds annuels de ressources sont les suivants (extraits) :

Personne seule	33.233 €
Couple	49.668 €
Couple – 1 enfant	59.704 €
Couple – 2 enfants	71.516 €
Etc...	

On notera que si les ressources du locataire viennent à dépasser la limite pendant la durée du bail, cela n'aura pas d'influence sur l'avantage accordé au titre de ce bail.

4 - **Obligations du bailleur** : elles sont seulement au nombre de trois :

a. Signer un accord de conventionnement avec l'ANAH : il est nécessaire, avant de bénéficier du régime, de préparer un dossier complet et de signer un accord de conventionnement avec l'ANAH.

b. S'engager à louer pendant une période de six années... ou de neuf années si le conventionnement ANAH s'accompagne du versement par l'Agence d'une subvention au titre de travaux. Si l'obligation de louer est de six années, il est toutefois possible de louer dans le cadre d'un bail de trois ans (dans le respect des dispositions de la loi du 6 juillet 1989).

En cas de vente du logement, la convention en cours bénéficiera de plein droit au nouveau propriétaire (qui devra toutefois continuer à maintenir les engagements du vendeur).

c. Signer un nouveau bail : si le régime peut s'appliquer à un logement dont le bailleur est déjà propriétaire, et avec un locataire déjà en place, il n'en demeure pas moins que le dispositif ne peut s'appliquer que pour un nouveau bail. Cela signifie que la mise en place ne peut se faire qu'à l'occasion de l'entrée d'un nouveau locataire ou d'un renouvellement de bail.

Ces conditions étant remplies, le bailleur peut déduire 30 % des revenus bruts tirés de la location du logement, pendant toute la durée de la convention avec l'ANAH,

L'OBSERVATOIRE DU BIEN-ÊTRE DANS LES IMMEUBLES™

► Pour sa troisième édition, le Baromètre devient l'« Observatoire du Bien-être dans les immeubles™ ». Cette enquête, réalisée à notre initiative par IPSOS, depuis 2005, a désormais de nouveaux partenaires : Le Figaro et La Chambre des Propriétaires UNPI Paris - Ile-de-France.

L'étude, réalisée auprès d'un échantillon représentatif de la population française des occupants d'immeubles résidentiels, âgés de 20 ans et plus, a montré dans ses deux premières éditions que, contrairement aux idées reçues, plus de 8 Français sur 10 se déclarent bien dans leur immeuble, et que plus de la moitié se sentent même très bien...

La principale raison évoquée de bien-être dans les immeubles est la tranquillité. En effet, le calme, le quartier et le voisinage contribuent particulièrement, d'après les réponses exprimées, au bien-être des occupants.

Les résultats de l'enquête 2007, actuellement en cours de réalisation, seront dévoilés à l'occasion du Salon de la copropriété et de la gestion de biens, à la fin du mois d'octobre.

Quels que soient ces résultats, ils contribueront à renforcer l'ambition que nous avons pour tous nos clients : « Bien dans mon immeuble ! »

Une nouvelle gouvernance,

de nouveaux textes en perspective. La volonté des

gouvernements, et de la représentation nationale, de

réglementer le secteur de

l'immobilier ne se dément jamais.

La succession des textes est si

rapide que même les spécialistes

ont du mal à suivre.

Mais s'agit-il de progrès ?

Nous souhaitons, avant d'évoquer

les textes de la treizième

législature actuellement en cours

de préparation et de discussion,

revenir sur deux textes.

Le premier concerne les

propriétaires bailleurs et nous

paraît être un très bon texte.

L'autre concerne la copropriété

et nous semble nettement

moins bon...

qui peut être renouvelée.

Comme on le voit, ce statut fiscal est très avantageux. Il trouvera son application dans de très nombreux cas, même lorsque le loyer actuel est supérieur aux limites fixées par les textes. Il peut, en effet, être préférable de baisser de 10 % le loyer pour bénéficier d'une déduction de 30 % des revenus correspondants.

Nos services de gestion locative sont à la disposition des bailleurs qui souhaitent préparer le dossier nécessaire pour bénéficier de ce dispositif.

■ Copropriété : modification du délai de convocation des assemblées générales

L'article 9 du décret du 17 mars 1967 (décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut juridique de la copropriété) prévoyait un délai de 15 jours minimum pour convoquer une assemblée générale.

Si le délai de convocation peut être allongé par le règlement de copropriété, il peut également être raccourci, en cas d'urgence, notamment pour travaux.

Le délai de convocation a suscité de nombreux débats au cours des 20 dernières années. Tout d'abord parce que la méthode de computation de ce délai a fait l'objet de nombreuses jurisprudences, avant qu'un décret ne fixe une méthode unique : le délai de quinzaine court le lendemain du jour de la première présentation au destinataire de la lettre recommandée par le service de la poste (présentation et non remise).

Cette méthode de calcul a ensuite suscité un nouveau débat et de nombreuses critiques, de la part des professionnels comme des organisations de consommateurs : elle entraîne, sous le prétexte de préserver les droits individuels, une insécurité juridique totale pour les copropriétés. En effet, la sanction d'un retard de la convocation est la nullité de l'assemblée générale. Il est certes nécessaire qu'un tribunal invalide une assemblée réunie tardivement, mais une seule remise hors délai fait courir ce risque.

Or, s'il est évident que celui qui convoque l'assemblée générale (en général le syndic, qu'il soit professionnel ou qu'il ne le soit pas) maîtrise la date à laquelle il fait partir ses convocations, il ne maîtrise pas du tout le délai du service postal pour acheminer et présenter les convocations à leurs destinataires. Il faut savoir que ce délai peut varier de 24 heures à plus d'une semaine, selon la taille de la ville (et donc du bureau de poste) et de l'immeuble, car les bureaux de poste disposent de modalités internes de fonctionnement qui



■ La Revue de l'Habitat

La Chambre des Propriétaires UNPI Paris - Ile-de-France est la plus ancienne association de propriétaires en région parisienne. Portant, comme Loiselet & Daigremont, un intérêt tout particulier au bien-être dans les immeubles, la Chambre a souhaité être, cette année, partenaire de l'Observatoire du Bien-Être dans les immeubles™.

À l'occasion de ce partenariat, nous avons décidé d'offrir, à chacune des copropriétés dont nous assurons la gestion, un abonnement de six mois à la Revue de l'Habitat qui s'intéresse, depuis plusieurs dizaines d'années, à la vie des immeubles, de leurs propriétaires et copropriétaires, en donnant à tous des conseils également appréciés des professionnels.

Cet abonnement débute dès la rentrée, et le magazine sera adressé aux présidents de conseils syndicaux.

peuvent allonger sensiblement les délais de première présentation au destinataire.

Depuis très longtemps, professionnels et consommateurs réclamaient donc un changement du mode de calcul du délai de convocation : que la date de dépôt des courriers à la poste soit retenue (le cachet de la poste faisant foi...) et non plus la date de leur première présentation.

À la surprise générale, et sans aucune concertation préalable, le décret de 1967 a bien été modifié par un décret du 1^{er} mars 2007. Mais contrairement à ce qui était attendu par tous, le changement intervenu a simplement consisté à porter à 21 jours le délai initial de 15 jours.

Voilà une solution qui fait l'unanimité contre elle, d'autant qu'elle est accompagnée d'une mesure qui n'oblige plus les copropriétaires à avoir une adresse (réelle ou éluée) en France. Si les délais postaux peuvent varier en France, ils deviennent proprement aléatoires dans certains pays.

Il appartiendra donc désormais aux syndicats de convoquer les assemblées générales avec une marge de sécurité accrue qui sera, en général, d'au moins un mois. Autre conséquence regrettable de cet allongement de délai, il sera bien moins facile de tenir compte de l'actualité des copropriétés, ce qui entraînera certainement une multiplication des assemblées générales... ainsi que des dépenses qui y sont attachées.

Les organisations de professionnels et de consommateurs essaient, aujourd'hui, d'obtenir une modification de ce texte pris sans concertation, en dehors de toute urgence, qui n'apporte rien à personne, mais qui augmente l'insécurité juridique des copropriétés, et le coût de leur fonctionnement.

Espérons que le bon sens et le pragmatisme

permettront de sortir d'une situation bien inutile au bon fonctionnement des copropriétés !

■ Loiselet & Daigremont se développe à l'ouest...

Après l'implantation réussie d'une agence spécialisée en immobilier d'entreprise, Loiselet & Daigremont poursuit son implantation nantaise. Témoignage de son dynamisme associé à une croissance maîtrisée, Loiselet & Daigremont a acquis au début de l'été le Cabinet Jean-Paul et Vincent Joly, administrateurs de biens nantais depuis quatre générations.

Cette alliance marque notre volonté d'offrir à nos clients nantais la réunion des moyens et méthodes éprouvés de Loiselet & Daigremont (certification qualité ISO 9001) en matière de gestion résidentielle, et la parfaite connaissance du marché local de Jean-Paul et Vincent Joly, dans le respect des valeurs communes des deux entreprises rappelées dans la charte Gold (Gestion Optimale Loiselet & Daigremont).

Le regroupement des deux structures boulevard Guist'Hau, au cœur de Nantes, fera de la nouvelle agence "Loiselet, Daigremont, Joly & Associés" un acteur de référence, en copropriété et en gérance, dans la métropole nantaise.

Il proposera l'ensemble des activités de Loiselet & Daigremont dans le domaine de la gestion, de la transaction, du courtage d'assurances mais aussi de la maîtrise d'oeuvre, de l'audit technique et des téléservices.

La Lettre de Loiselet & Daigremont souhaite la bienvenue à ses nouveaux lecteurs nantais qui nous liront désormais chaque trimestre.

■ Loiselet & Daigremont vous invite...

Le « Salon de la copropriété et de la gestion de biens » est, depuis 1995, le rendez-vous national des intervenants de la copropriété et de la gestion immobilière. Il permet aux professionnels, comme aux copropriétaires, de faire le point sur les nouveautés techniques et juridiques concernant la gestion des immeubles.

La treizième édition du salon se déroulera du 24 au 26 octobre 2007, dans le Hall 7.1 de Paris Expo, Porte de Versailles. Plus de 25 000 visiteurs sont attendus pour y rencontrer les 250 sociétés exposantes.

Les « Trophées de la copropriété » récompenseront les meilleurs produits de l'année. Rappelons que deux de nos filiales ont remporté le « Trophée de l'innovation » en 2004, pour la borne de Téléconciergerie™, et le « Trophée du meilleur service » en 2006, pour LoDaVeille, concept du syndic 24/24.

Comme chaque année Loiselet & Daigremont vous invite au Salon. L'entrée sera gratuite sur présentation de cette Lettre.

SALON DE LA
COPROPRIÉTÉ ET DE LA
GESTION DE BIENS

13^E ÉDITION **24 > 26 octobre 2007**

PARIS EXPO - Porte de Versailles - Hall 7.1

LOISELET & DAIGREMONT VOUS INVITE

AU SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

ENTRÉE GRATUITE SUR PRÉSENTATION DE CETTE LETTRE