



NOTE D'INFORMATION DE VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS

N° 37

Editorial

Vers un statut pérenne du bailleur privé ?

Tous les propriétaires bailleurs n'ont pas les mêmes objectifs : certains veulent bénéficier de toutes les "niches" fiscales, arbitrent volontiers de l'immobilier contre des placements en bourse, recherchent toujours la meilleure rentabilité, quitte à prendre quelques risques... ; d'autres, au contraire, considèrent l'immobilier comme un placement à long terme de "père de famille", attendent une rentabilité convenable mais pas exceptionnelle et sont prêts à s'engager sur une longue durée en contrepartie d'un régime fiscal pérenne.

La CNAB propose de créer le statut du bailleur privé de longue durée :

Celui-ci serait soumis à une nouvelle législation et fiscalité adaptées à ce statut mais aussi à de nouvelles obligations. Ainsi, ce propriétaire s'obligerait à conserver la destination locative du logement pour une période minimale de 15 ans renouvelable, par exemple.

Cette obligation s'entendrait tant pour lui-même que pour ses ayants droit pour la durée fixée. En contrepartie de cet engagement fort, le bailleur privé de longue durée, véritable agent économique, serait considéré comme un entrepreneur avec tous les droits et obligations afférents à ce statut et notamment :

- Faculté d'amortir son outil de travail
- Déduction de tous les frais afférents à la gestion de son entreprise, à l'entretien du logement ou à son amélioration
- Exonération de l'ISF et des droits de succession.

La CNAB est persuadée que ce statut pérenne est de nature à redonner confiance aux petits épargnants qui se détournent du logement dont la rentabilité est dérisoire et la gestion complexe et incertaine, et à attirer une nouvelle catégorie d'investisseurs professionnels. Cette force nouvelle viendrait efficacement compléter l'effort entrepris pour l'amélioration de l'offre locative de notre pays.

Serge IVARS
Président de la CNAB

RETOUR SUR LA LOI ENL

De la loi ENL publiée le 17 juillet dernier, nous retiendrons les enseignements suivants :

LE CONTEXTE

Avec 10 fois plus d'articles à l'arrivée, la loi ENL est un puzzle qui n'a pas été simple à constituer. L'essentiel provient d'amendements votés dans un climat politique peu favorable :

1 - La crise du CPE et l'affaire Clearstream ont pollué tant les relations Gouvernement / Parlement que la sérénité des débats.

2 - La jurisprudence restrictive du Conseil Constitutionnel sur les "cavaliers" - amendements *non grata* proposés en deuxième lecture - imposait la circonspection dans le nombre de réformes demandées. En vain finalement, car la saisine n'a pas eu lieu (en raison des garanties données à l'opposition).

LE DIALOGUE

La CNAB a rencontré tous les acteurs impliqués : les rapporteurs devant le Sénat et l'Assemblée (D.Braye, G.Hamel), le cabinet de Jean-Louis Borloo et la Chancellerie.

Par ailleurs, la CNAB a contacté un ensemble de personnalités influentes particulièrement concernées par le logement ainsi que les membres de la commission paritaire.

LES BEMOLS

Finalement, sur le fil, ont été votés la dérogation des règles comptables pour les petites copropriétés (art.92) et le complément de liste des clauses abusives des baux d'habitation (art.84).

Sur ce point, la CNAB est navrée de constater qu'est ainsi encouragée la déresponsabilisation des locataires, qui peuvent retarder le paiement de leur loyer sans supporter les frais de relance !

LES POINTS D'ORGUE

La CNAB a fait voter les dispositions suivantes:

- Restriction, en loi de 1948, à la transmissibilité du maintien dans les lieux (art.85)
- Possibilité de déroger aux charges récupérables (art.88)
- Imputation des frais de mutation (*) au seul vendeur d'un lot de copropriété (art.90)
- Abaissement de la majorité pour la fermeture des immeubles (art.91).

La CNAB s'est opposée au "permis" de louer, qui n'a pas vu le jour, même si sera testée une "déclaration" de location.

LES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENTS LOCATIFS

Un mot sur les dispositifs d'investissements locatifs proposés par le gouvernement (Robien recentré, Borloo populaire, conventionnement ANAH sans travaux).

La CNAB a fait part de sa crainte sur les difficultés lorsque l'engagement de location prendra fin.

Ces dispositifs sont très séduisants sur le papier.

Il conviendra d'être vigilant sur le terrain. Rappelons que l'investissement immobilier n'est pas un simple produit financier. Il implique une gestion dans le temps de relations locatives complexes.

Il convient également d'anticiper la sortie du dispositif.

Les professionnels sont là pour vous y aider.

() : La loi ENL met fin au doute jeté ces derniers mois par la jurisprudence de la Cour de cassation (11.10.2005). Il n'est pas contestable que **les frais de mutation** qui rémunèrent le syndic, selon le contrat, pour la prestation qu'il effectue à l'occasion de la vente d'un lot - **sont dus par le copropriétaire vendeur**, et non pas par tous les copropriétaires. C'est une disposition de bon sens et d'équité, et il est regrettable que tant d'énergie ait été déployée pour le faire admettre !*

ERRATUM

Dans la précédente lettre, le point sur les diagnostics obligatoires comprenait des imprécisions :

Pour les diagnostics Amiante et Termites (1-VENTE) et pour l'état des risques naturels et technologiques (2 - LOCATION), il a été indiqué par erreur que seuls les logements étaient visés.

En réalité, les locaux destinés aux autres usages sont également concernés.

Enfin, un décret du 14.09.2006 a repoussé les dates d'entrée en vigueur des diagnostics GAZ (01.11.2007) et DPE (01.11.2006).



Siège de la CNAB au 53, rue du Rocher à PARIS



CNAB

**CONFEDERATION NATIONALE
DES ADMINISTRATEURS DE BIENS**

Directeur de la publication :

Serge IVARS
Président de la CNAB

Rédacteur en chef :

Philippe DESCAMPIAUX

53, rue du Rocher
75008 PARIS
www.immocnab.com