



## GROUPE J.RAIMON

### ADMINISTRATION DE BIENS - VENTES - LOCATIONS

#### Nos agences

PARIS  
**CABINET J. RAIMON**  
96 Avenue d'Italie  
75013 PARIS  
Tél. : 01 45 80 64 49  
Fax : 01 45 65 93 31

PARIS  
**SOPIC IMMOBILIER**  
145 Rue de Tolbiac  
75013 PARIS  
Tél. : 01 44 24 11 40  
Fax : 01 45 86 07 99

CHOISY LE ROI  
**CABINET LANGLOIS**  
18 Boulevard des Alliés  
94600 CHOISY LE ROI  
Tél. : 01 48 84 75 67  
Fax : 01 48 53 04 20

CHARENTON LE PONT  
**SANCHEZ RETI**  
27 Av. Maréchal de Lattre de Tassigny  
94220 CHARENTON LE PONT  
Tél. : 01 43 68 03 13  
Fax : 01 43 68 02 13

MONTRouGE  
**CABINET VAILLANT**  
30 Av. de la République  
92120 MONTRouGE  
Tél. : 01 42 53 41 45  
Fax : 01 42 53 21 55

## Editorial

*Après 60 années d'existence, le Cabinet J.RAIMON poursuit son développement.*

*Le Cabinet VAILLANT à Montrouge vient de rejoindre notre groupe. J'assurerai personnellement la direction de cette nouvelle agence avec mon ami Michel MASSINOX, dirigeant actuel.*

*Toute l'équipe du Groupe RAIMON est heureuse d'accueillir les collaborateurs de ce nouveau cabinet.*

Jean-Luc RAIMON ■

### Les Charges Locatives

*Pour les biens donnés en location, la liste des charges récupérables par les propriétaires bailleurs auprès de leurs locataires est détaillée dans les annexes du décret du 26 août 1987. Cette liste, figée par la Loi depuis près de 20 ans avait besoin d'être actualisée pour suivre les évolutions liées à l'habitat. La loi ENL (Engagement National pour le Logement) vient corriger le décret de 87 et apporter des modifications plus conformes aux règles de fonctionnement de la gestion locative actuelle.*

#### Un décret restrictif

Il a fallu peu de temps après la publication du décret du 26 août 1987 pour que les propriétaires se trouvent en porte à faux avec la loi. Et l'interprétation très stricte de la Cour de Cassation est venue le confirmer à plusieurs reprises. Depuis cette jurisprudence, les bailleurs doivent donc en principe renoncer à la ventilation d'un tiers ou presque des charges locatives, faute de les voir mentionnées dans le décret de 1987.

#### Une clarification de la situation

La loi ENL clarifie la situation dans trois domaines différents.

Premièrement, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond désormais, pour le calcul des charges récupérables, à la totalité de la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Deuxièmement, la faculté de déroger à la liste des charges récupérables est introduite. Par la voie d'un accord collectif local, un bailleur peut modifier cette liste dans deux domaines précis : l'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable.

Enfin, 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).



## Propriétaires-bailleurs

### De nouvelles charges fiscalement déductibles

Si vous êtes assujettis au régime réel, vous pourrez, dans le cadre de la déclaration de vos revenus 2006, déduire quatre nouveaux types de charges :

- l'ensemble des sommes versées à un tiers pour la gestion des immeubles, i.e frais de gestion et de gérance.
- les frais de correspondance et de téléphone (forfait de 20 € par bien loué)
- les frais d'assurances (concernant le bien loué, les impayés et le crédit immobilier)
- les frais de procédure (dans le cadre d'un procès opposant bailleur et locataire)

## Tableau de bord de l'investisseur

### Indice de révision des loyers IRL

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

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

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

## Des bailleurs heu-reux

**Une enquête récente intitulée "Etre bailleur en 2006"\* présente le paysage d'une population plutôt heureuse de sa situation.**

Dans 67 % des cas, l'achat a été effectué dans un but locatif, à près de 80 % à crédit. Les héritiers ne représentent que 13 % des bailleurs quand ils ont préféré conserver le bien transmis et le louer plutôt que de s'en séparer. Quelque 18 % des actuels bailleurs louent leur ancienne résidence principale.

Au rang des motivations, la défiscalisation progresse (22 % contre 13 % en 2004), mais la constitution d'un patrimoine source d'un complément de revenus demeure la pré-occupation majeure (près de 35 %).

Les bailleurs privés se disent persuadés que l'investissement immobilier locatif restera un placement sûr et relativement rentable. 62 % d'entre eux en perçoivent plus de 20 % de leurs revenus, et près de 12 % en tirent plus de 50 % !

Les bailleurs sont 27 % à ne posséder qu'un bien locatif, 25 % à en posséder deux, 42 % entre 3 et 10, et 10 % plus de 10. Près de 78 % des bailleurs interrogés souhaitent conserver leur patrimoine locatif, et 53 % préféreraient l'immobilier s'ils devaient réinvestir !

Enfin, 22 % ont l'intention de vendre dans les deux ans, en premier lieu par besoin de liquidités, mais aussi pour les motifs habituellement invoqués comme une rentabilité insuffisante ou les redoutables impayés.

\*Sondage PAP

## Le changement de régime matrimonial devient plus facile.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 et sauf opposition des enfants ou en présence d'enfants mineurs, il ne sera plus nécessaire de le faire homologuer par le tribunal. Cette obligation est remplacée par une information des enfants et des créanciers. Les époux peuvent également prévoir la reprise des apports en cas de divorce.

Le changement de régime matrimonial devient ainsi l'instrument privilégié de la transmission entre époux, d'autant que le coût de l'opération est sans commune mesure avec les droits de mutation normalement dus lors de la transmission d'un bien.